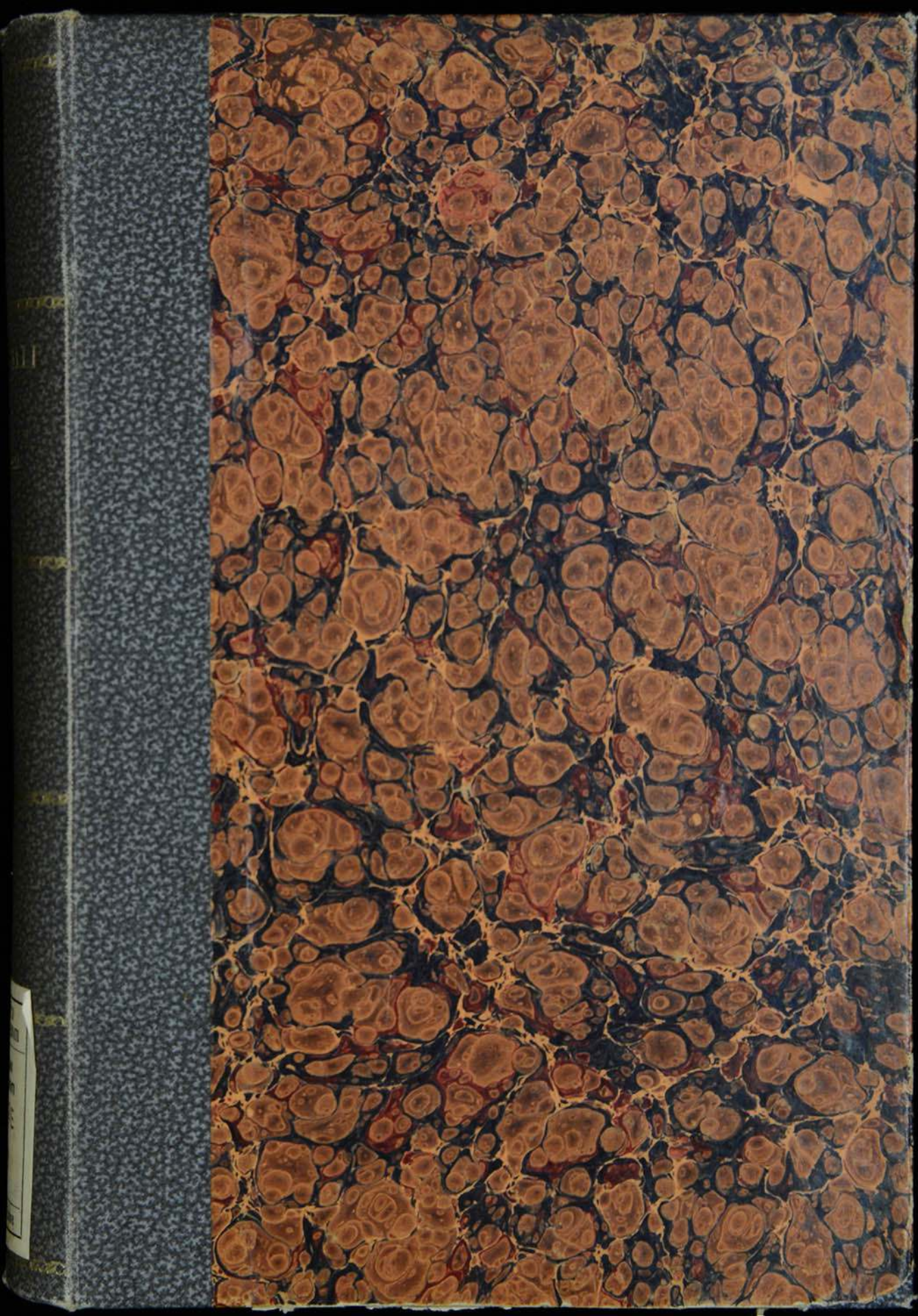




IL DIRITTO CIVILE ITALIANO

SECONDO LA DOTTRINA E LA GIURISPRUDENZA

ESPOSTO

DAI PROFESSORI

ABELLO L.—BIANCHI E.—BRUGI B.—COVIELLO N.—CUTURI T.—DUSI B.
FERRARA F.—FERRINI C.—FIORE P.—LOMONACO G.—MIRABELLI G.
PIOLA-CASELLI E.—PIOLA G.—PULVIRENTI G.—RAMPONI L.
SIMONCELLI V.—VENEZIAN G.—VITALI V.

PER CURA DI

PASQUALE FIORE

Professore ordinario dell'Università di Napoli

PARTE SESTA

ENFITEUSI

I.



NAPOLI

EUGENIO MARGHERI

83, Ott. Gall. Umb. I.

TORINO

UNIONE TIP.-EDIT. TORINESE

Corso Raffaello, 28

1910

DELLA

ENFITEUSI

PER L'AVVOCATO

VINCENZO SIMONCELLI

Professore nella R. Università di Roma

VOLUME PRIMO



NAPOLI
EUGENIO MARGHERI
83, Ott. Gall. Umb. I.

TORINO
UNIONE TIP.-EDIT. TORINESE
Corso Raffaello, 28

1910

Proprietà letteraria



TIPOGRAFIA A. TRANI

Via Medina n. 25

1910

DELL'ENFITEUSI

ALLA MEMORIA

DI

EMMANUELE GIAN TURCO

PER RICONOSCENZA

PREFAZIONE

Quando, dieci anni or sono, pubblicai alcuni miei studi sull'Enfiteusi (1) non ebbi altra pretesa che di mostrare quanto fosse infido, per l'interpretazione della legge italiana, arrestarsi agli articoli del codice. Studiando l'istituto con intento meramente critico, io chiudeva il mio saggio con queste osservazioni. « La soluzione del quesito giuridico nell'enfiteusi non va ricercata nella logica della costruzione italiana; essa è profonda e sta nelle ragioni economiche che spiegano l'enfiteusi; sta nel regime e nella storia della proprietà. È meraviglioso come quasi nessun contratto meglio di questo porti nella fisionomia, attraverso i secoli, i lineamenti dei secoli, nessuno riassume nelle contraddizioni stesse delle disposizioni vigenti i risultati di una lotta lunga, non cessata ancora, del lavoro anelante alla proprietà terriera e della resistenza dei proprietari terrieri. Anziché tentare vanamente di eliminare le contraddizioni del legislatore, partecipe lui stesso della lotta, la scienza del diritto ha il compito più alto e

(1) *L'Enfiteusi* (Esame critico dell'enfiteusi secondo il Codice civile italiano). Milano, Agnelli, 1888; *L'indole economica del contratto d'enfiteusi del Codice civile italiano* (Archivio giuridico, vol. XL, fasc. 1-2); *Le costruzioni giuridiche dell'enfiteusi e le moderne leggi di affrancamento* (Archivio giuridico, vol. XL, fasc. 5 e 6); *Il principio del lavoro come elemento di sviluppo di alcuni istituti giuridici* (Rivista italiana per le scienze giuridiche, vol. V, fasc. III); *Se l'enfiteuta alienante resti obbligato al canone* (La Legge, vol. I, anno 1889, fasc. 14).

più utile di spiegarle con una larga considerazione dell'orizzonte sociale e della storia dell'istituto. Solo da questa considerazione può il giurista attingere la vita e lo sviluppo giuridico del contratto e la norma per dirigerlo al conseguimento del suo scopo » (1). Che anzi lo studio dell'elemento storico ed economico mi pareva non solo utile per la critica e la riforma dell'istituto, ma necessario per la stessa interpretazione della legge positiva: « Studiare le disposizioni legislative sull'enfiteusi, penetrare la mente dei legislatori, osservare ed approfondire l'ambiente sociale e politico ed i precedenti immediati della legge, e riferire tutto il movimento giuridico e legislativo di secoli ad un problema storico più vasto, e, per l'enfiteusi in particolare, anche all'incompleto sviluppo dell'istituto nello stesso diritto romano, ci è sempre parsa un'esigenza imprescindibile della scienza, e propriamente della scienza del diritto positivo, diretta ad interpretare esattamente la legge. Di istituti siffatti accertare ed interpretare l'anomalia significa porre, nel campo del diritto positivo, in termini netti e precisi la quistione fondamentale, ch'è fonte di tutte le deduzioni utili alla risoluzione delle quistioni pratiche; significa romperla coi tipi tradizionali e noti, e passare alla definizione di un tipo nuovo, che bisogna aggiungere al sistema; significa sbarazzare all'interprete la via nello studio delle controversie, e risparmiare ad ogni articolo, ad ogni caso la ripetizione di nozioni, motivazioni e ricordi storici, che, tolti al loro posto e concepiti disorganicamente, perdono ogni efficacia e danno buio invece di lume » (2).

Imprendendo ora un trattato sull'argomento, restano ferme tali considerazioni, rafforzate anzi da ciò che, per es-

(1) Esame critico, p. 30.

(2) *Se l'enfiteuta alienante etc.*, p. 20.

sere l'enfiteusi un rapporto giuridico quasi sempre perpetuo, per essersi poco attuata la redimibilità del canone, ed infine per avere la redimibilità stessa allontanati i proprietari da tale contratto, noi ci troviamo dinanzi ad enfiteusi che poco hanno che fare col codice italiano, per le quali il principio della irretroattività della legge impone l'applicazione delle leggi vigenti al tempo in cui tali enfiteusi furono costituite. E però la parte che si vuol dire storica assume, in un trattato sull'enfiteusi, l'importanza di parte veramente positiva; e quella che sarebbe parte economica diventa il commento indispensabile delle modificazioni con cui le leggi nuove retroagirono in parte sui diritti acquisiti delle enfiteusi anteriori. Il che rende molto difficile una esposizione dommatica dell'enfiteusi, e la difficoltà più si accentua quando si consideri che non uno, ma più sono i tipi storici che devono ad ogni passo ricordarsi per ispiegare e interpretare la legge, o che si devono invocare come legge vigente. Oltre il tipo romano, la cui nozione è fondamentale per l'intelligenza di tutti gli altri, vi sono quelli del diritto ecclesiastico, del diritto comune e del diritto francese, i quali tutti ebbero ed hanno il loro vigore; si aggiunga che sul fondo di questi varii tipi, i varii Stati italiani portarono le loro leggi particolari, il cui richiamo è indispensabile per un trattato che tenta di esaurire, come può, il diritto vigente. A facilitare il compito suo e la fatica dei lettori l'autore ha creduto perciò far precedere un capitolo di introduzione, che presenti come la sintesi del movimento storico dell'enfiteusi, facendo risaltare i momenti di sviluppo e lo spunto di quei caratteri che assumono tanta importanza per la dommatica e per la pratica, e rimandando alle discussioni particolari ed al commento degli articoli le cognizioni che non toccano le linee fondamentali dei vari tipi.

LIBRO PRIMO

I tipi storici dell'enfiteusi.

CAPITOLO I.

L'ENFITEUSI IN ROMA.

§ 1.

Concessioni e locazioni di Enti pubblici.

1. Preliminari — 2. La *possessio*, i *trientabula*, l'*ager privatus vectigalisque* delle divisioni graccaniche, l'*ager provincialis* — 3. La *locatio-conductio*, la *locatio vectigalis*. Esempi — 4. Regole della *locatio vectigalis* — 3. Suoi caratteri importanti per l'origine dell'enfiteusi; il lungo termine — 6. L'*actio in rem* del conduttore — 7. Natura giuridica del *vectigal* — 8. L'amministrazione dei grandi domini: l'*ius perpetuum salvo canone*, l'*ius emphyteuticum* — 9. L'origine greca dell'enfiteusi secondo le nuove iscrizioni scoperte.

1. Per trarre buon profitto dalla storia dell'enfiteusi, mi parvero decisivi due punti di vista. Il primo sta nel distinguere la figura di provvedimento pubblico, che l'istituto sovente assunse, da quella di contratto meramente privato, chè l'aver trasandata tale distinzione fu causa che l'enfiteusi, confusa con istituti diversissimi, andò soggetta ad apprezzamenti erronei, a leggi inadeguate; l'altro sta nel mettere in rilievo delle varie figure,

più che i lineamenti economici, quelli giuridici, per non lasciarsi ingannare da somiglianze esteriori che nascondono l'intima struttura dei rapporti.

Per ciò che si attiene al primo punto di vista, nell'indagare le forme adottate per far valere la terra e le probabili origini dell'enfiteusi in Roma, vanno distinti due momenti: l'uno abbraccia il periodo delle forme ammesse per la coltura dell'*ager publicus*, l'altro comprende il periodo successivo, in cui l'enfiteusi, accolta anche pei fondi privati, richiama più particolarmente l'attenzione del legislatore e si definisce come contratto d'indole privata.

2. Carattere affatto pubblico ebbe la *possessio* in Roma, onde lo Stato mediante una pubblica notificazione (*publicatio*) concedeva provvisoriamente di occupare le terre incolte (*ager occupatorius*), pel tributo di un decimo del raccolto e di un quinto dei frutti, di cui l'occupante poteva liberarsi abbandonando il fondo. La proprietà restava nello Stato, col diritto di riprendere in ogni tempo le terre occupate; la *possessio* non aveva altra protezione che l'*interdictum*, e non poteva portare all'usucapione (1). Il Lattes chiama questa specie di concessione un contratto ideale (2). Vicinissima al *precarium*, manca però del requisito della gratuità essenziale a questo rapporto (3); a base della *possessio* sta, è vero, il consenso non solo dello Stato, come vuole Mommsen, ma anche quello dei *possessores*; il rapporto però non segue fra lo Stato ed una persona determinata, ma fra lo Stato e tutti i patrizii prima, indi tutti i cittadini. Il che vogliamo subito accentuare, perchè è un dato che deve spiegarci la novità che viene ad introdursi nel sistema del diritto classico. Ecco un obbligo legato, direi, non

(1) MOMMSEN, *Staatsrecht*, 2, Parte I, p. 454 e seg.

(2) *Studi storici sopra il contratto d'enfiteusi*, p. 26, n. 15. Torino, 1863.

(3) SCIALOJA, *Sopra il precarium nel diritto romano*, p. 18. Roma 1878.

ad una persona, ma ad uno stato, ad una condizione giuridica. Per ora la forma è una legge: la *publicatio* è parallela all'*adsignatio*; essa dà l'*usus*, come questa dà la *proprietas* (1).

Dello stesso carattere erano quelle forme di concessioni con cui lo Stato attribuiva ai privati una quasi proprietà; come quando nel 554 u. c. non potendo soddisfare i suoi creditori, pel debito contratto nel 544 u. c. durante la seconda guerra punica, offrì loro terreni siti a 50 miglia intorno a Roma (*trientabula*), imponendo, come segno del diritto di proprietà che conservava su di essi, una contribuzione nominale di un asse per ogni iugero, pronto a riprenderli quando i creditori volessero restituirli (2). Altro esempio è quello delle divisioni graccaniche. Le guerre disastrose pe' medii proprietari costretti dalla miseria a vendere i loro poderi ai ricchi; le frequenti usurpazioni con cui questi invadevano i beni de' loro debitori contermini; le frodi contro la *lex Licinia* limitatrice della *possessio* dell'*ager publicus* e quindi la continuazione dell'illegittima *occupatio*; il lavoro servile sottentrato al libero, promossero la formazione dei latifondi. Forse non in tutta Italia l'agricoltura risentì l'esiziale influenza dei latifondi (3) e del lavoro servile, ma certo ne fu scossa l'economia sociale, che si vide impotente a resistere alla concorrenza del frumento provinciale. Di fronte a questa crisi sarebbe venuta opportuna e coraggiosa la riforma de' Gracchi, per la quale lo Stato, ripetendo con qualche modificazione la disposizione della legge Licinia, rientrava nelle *possessiones* usurpate in Italia; queste, divise in particelle di trenta

(1) MARQUARDT, *Römische Staatsverwaltung*, vol. I, v. *Possessio*, nota 6.

(2) Liv. 31, 13, 7: *consules agros aestimatueros et in iugere asses vectigales, testandi causa publicum agrum esse, imposituros; ut, si quis, quum solvere posset populus, pecuniam habere, quam agrum, mallet, restitueret agrum populo.*

(3) Contro l'esagerazione di Plinio circa la generalità dei latifondi, confr. PADELLETTI, *Storia del dir. Romano*, Nota al 2° periodo.

iugeri di terreno, non potevano alienarsi da'privati e importavano il pagamento di un *vectigal*. Tale divisione, con la riserva della proprietà nello Stato, con l'ereditarietà del diritto e col *vectigal*, è forse la prima forma di concessione ereditaria che apparisce in Roma: sotto parvenze enfiteutiche, è una vera *adsignatio*. Giustamente osservò il Mommsen che l'espressione tecnica di *ager privatus vectigalisque*, con cui vennero denominati i campi concessi, esprimeva esattamente questa proprietà, come sostanzialmente privata, ma formalmente, stante il *vectigal*, pubblica (1). Meramente pubblico era anche il rapporto che intercedeva fra lo Stato ed i possessori dell'*ager provincialis*. Questi erano conservati sui fondi in realtà come pieni proprietari, quantunque apparissero semplici usufruttuarii: la proprietà dello Stato su tali fondi, legittimata dalla guerra, si risolveva quasi in una finzione per ispiegare il tributo fondiario. Il rifiuto al pagamento del tributo non produceva risoluzione della proprietà, solo metteva in moto a favore dello Stato un diritto di pegno, come per gli altri beni degli stessi possessori. I possessori avevano la *vindicatio ex aequo*, l'*actio finium regundorum* ed i rimedii possessorii (2).

3. Istituto comune all'amministrazione del patrimonio pubblico ed a quella del privato è la *locatio conductio*. Roma faceva valere le sue terre per mezzo di affitti conchiusi prima dai consoli, indi dai censori; tali locazioni erano a tempo determinato, per lo più il periodo lustrale, e salvo qualche caso come quello

(1) MOMMSEN, l. c. 2, 453 e seg.

(2) GAIO 2, 7; FRONTINO: « *possidere enim illis quasi fructus tollendi causa et praestandi tributis condicione concessum est* » (36, 6, 7 Lach. Rud.); « *vindicant tamen inter se non minus fines ex aequo ac si privatorum agrorum. Etenim civile est debere eos discretum finem habere, quatenus quisque aut colere se sciat oportere aut ille qui iure possidet possidere* » (36, 9-12, eod.). CUIAC. *Recitationes in tit. D. si ager vectigalis* (VI, 3) *Opp.* Tom. VII, p. 378 ed. Neapol. 1758; SAVIGNY, *Ueber die röm. Steuerfassung*, Berlin 1823, p. 22.

della Campania citato da Cicerone (1), di regola abbracciavano grandi estensioni di terre. Erano perciò assunte da società di pubblicani, che le sublocavano in piccoli lotti a più umili conduttori (*coloni*), su cui esercitavano le loro soverchierie. La locazione avveniva nel foro, *sub hasta*, garentendo l'obbligazione verso lo Stato coi *praedes* o i *praedia* e con la *subsignatio praediorum*.

Le locazioni oltre il lustro, durante la repubblica, trovavano un ostacolo nella costituzione della censura; il censore non poteva far contratti che durassero al di là del lustro, perchè la sua locazione non potea vincolare il suo successore. Esse rasentavano l'*adsignatio*, e se durante la repubblica ve ne furono, non potettero non avere a base una legge speciale od altro di simile. A tale eccezione si riferirebbe il noto e controverso passo di Igino: « *vectigales autem agri sunt obligati, quidam reipublicae populi Romani, quidam coloniarum aut municipiorum aut civitatum aliquarum, qui et ipsi plerique ad populum Romanum pertinent. Ex hoste capti agri postquam divisi sunt per centurias, ut adsignarentur militibus, quorum virtute capti erant, amplius quam destinatio modi quamve militum exigebat numerus qui superfuerunt agri, vectigalibus subiecti sunt alii per annos (quinos), alii per annos centenos pluresve: finito illo tempore veneunt locanturque ita ut vectigalibus est consuetudo* » (2).

(1) *De lege agraria*, II, 31, 84. Contro altri esempi che si è creduto vedere nell'epoca imperiale, v. BEAUDOUIN, *Nouvelle Revue Historique*, 1898, p. 316 e segg., p. 323, nota 1.

(2) LACHMANN, p. 116. Citiamo la dizione restaurata da HUSCHKE (*Serv. Tull.* p. 580) e da MOMMSEN (l. c. 453). Vedi altra interpretazione in RUDORFF (*Die Schriften der Römischen Feldmesser*, vol. I, p. 116 e vol. II, p. 315, nota 225). Confr. in DEGENKOLB, *Platzrecht und Miete, Beilage*, p. 237 e segg. la discussione sulla incertezza del testo, che per brevità omettiamo. DE RUGIERO riferisce il passo di Igino a fondi locati agli stessi possessori, esemplificando, sulla regola esposta genericamente da Igino, col passo di Cicerone a proposito della Sicilia: « *Perpaucae Siciliae civitates superiores bello a maioribus nostris subactae: quarum ager cum esset populi Romani factus, tamen*



Più accertato è l'uso dei municipii e delle città di dare in affitto perpetuo le loro terre. Sono notissime, oltre il citato passo d'Igino e l'altro di Siculo Flacco (1), le testimonianze di Gaio (3, 145), di Paolo e di Ulpiano (Dig. lib. 6, tit. 3 *si ager vectigalis petatur*) (2). Si aggiunga la sentenza dei due Minucii Rufi Quinto e Marco del 13 dicembre 637-117. Il castello dei Langesi Viturii era stato attribuito ai Genovesi, *nam* scrive il Mommsen, *ut certa portio agri publici Romani attribuebatur oppidis in potestate amicitiae Romanorum ita, ut possessio tamen in perpetuum apud municipes esset, ita similiter Genua obtinuerit necesse est*. I Langesi Viturii possedevano quella terra in nome dei Genovesi ed a costoro pagavano i *vectigalia*. Essendosi essi sottratti a tal obbligo, i Genovesi promossero la sentenza dei Minucii Rufi, i quali distinsero l'agro privato dei Langesi Viturii dall'agro pubblico dei Genovesi, o meglio del popolo romano (D. 50, 16, 15), attribuito a Genova, e su questo imposero il *vectigal*: « *Sed, conchiude il Mommsen ex communi lege agri vectigalis (Gai, 3, 145) quamdiu vectigal penditur, nec possessori conductoriue auferre poterunt* » (3).

illis est redditus is ager a censoribus locari solet. (Accus. in Verr. 3, 6, 13). De RUGGIERO, *Ager publ. priv.* (Enc. giur., p. 634). Certo non può però trattarsi di *ager redditus*, propriamente detto, che Igino distingue esplicitamente dagli *agri vectigales* nel seguito del passo: « *in quo tamen genere agrorum sunt aliquibus nominatim redditae possessiones id habeant inscriptumque in formis, quantum cuique eorum restitutum sit ii agri qui redditus sunt, non obligantur vectigalibus, quoniam scilicet prioribus dominis redditus sunt* » (116, 16-20).

(1) LACHMANN, p. 162, 20.

(2) Anche l'altro passo di Paolo (l. 11, § 4, D. 39, 4): « *Agri publici, qui in perpetuum locantur, a curatore sine auctoritate principali revocari non possunt* », dal quale si vorrebbe desumere che a' tempi di Paolo avvenissero tali locazioni per conto dello Stato, si riferisce invece alle terre delle città, chè il *curator* è un magistrato municipale. (LECRIVAIN, *De agris publicis imperatoriisque*, p. 56).

(3) Ecco la parte della sentenza che ci riguarda: « *Quem agrum populi iudicamus. esse. eum. agrum. castelanos. Langenses. Veituros.* »

E così pure dicasi del contratto contenuto nell'iscrizione di Ferentino (1), e dell'altro della tavoletta di Pompei (2), che data dal 53 e che è riputato il primo esempio per ordine di tempo. Che tali locazioni a lungo termine non siansi presentate nella Repubblica i più desumono dalla *Lex coloniae Iuliae Genetivae*, che data dagli ultimi anni della Repubblica. « *Qui agri, quaeque silvae, quaeque aedificia colonis coloniae Genetivae Iuliae,*

po(s)idere . fruique . videtur . oportere . pro . eo . agro . vectigal . Langenses . Veituris . in . poplucum . Genuam . dent . in . anos . singulos . vic(toriatos) . n(ummos) . CCCC . sei . Langenses . eam . pequniam . non . dabunt . neque . satis . facient . arbitrato . Genuatium . quod . per . Genuenses . mo(r)a . non . fiat . quo . setius . eam . pequniam . acipiant . tum . quod . in . eo . agro . natum . erit . frumenti . partem . vicensumam . vini . partem . sextam . Langenses . in . poplicum . Genuam . dare . debento . in . annos . singulos . quei . intra . eos . fineis . agrum . posedet . Genuas . aut . Viturius . quei . eorum . posedeit . K . sentii . L . Caicilio . Q . Muucio . eos . eos . ita . posidere . colereque . liceat . eus . (eis) . quei . posidebunt . vectigal . Langensibus . proportionem . dent . ita . uti . ceteri . Langenses . qui . eorum . in . eo . agro . agrum . posidebunt . fruenturque . praeter . ea . in . eo . agro . niquis . posideto . nisi . de . maiore . parte . Langensium . Veituriorum . sententia . dumnei . alium . intromitat . nisi . Genuatem . aut . Veiturium . colendi . causa . quei . eorum . de . maiore . parte . Langensium . Veiturium . sententia . ita . non . parebit . is . eum . agrum . nei . habeto . nive . frumino » . (C. I. L. V, Pars II, p. 886, n. 7749).

(1) « *Hic ex s(enatus) c(onsulto) fundos Ceponian(um) et Roianum et Mamian(um) et pratum Exosco ab r(e) p(ublica) redem(it) HS LXX m(ilibus) n(umum) et in avit(um) r(ei) p(ublicae) reddid(it), ex quorum reditu de HS IV m(ilibus) CC quodannis VI id(us) mai(as) die natal(i) suo perp(et)uo daretur praesent(ibus) et incol(is), etc.* (MOMMSEN, C. I. L., X, 5853, 1, p. 581).

(2) DE PETRA, *Tavolette cerate di Pompei*, p. 125. « *Secundus colonoru(m) coloniae (Vener)iae Corneliae servos accepi (a) Terentio Primo HS DCCLXXVI reliquos ob avitum (et) patritum fundi Audiani nomine Stali Inventi* ». Il fondo Audiano appartenente alla città di Pompei era locato ereditariamente e perpetuamente (*avitum et patritum*) a un conduttore, Stalio Invento, che doveva pagare ogni anno una data somma. V. MOMMSEN, *Hermes*, XII, p. 123 e 124; BEAUDOUIN, l. c., 1898, p. 333, nota 2.

quibus publice utantur, data, adtributa erunt, ne quis eos agros, neve eas silvas vendito, neve locato, longius quam in quinquennium, neve ad decuriones referto, neve decurionum consultum facito, quo ei agri, aere silvae veneant, aliterve locentur, neve si venierint, itcirco minus coloniae Genetivae Iuliae sunt; quique iis rebus fructus erit quot se emisse dicat, is, in iuga singula, inque annos singulos HSCCC colonis coloniae Iuliae dare damnas esto». Il Giraud ed il Mommsen hanno notata una contraddizione fra questo testo ed i passi di Gaio, di Paolo, e di Igino: mentre questi riferiscono le locazioni perpetue come una consuetudine delle colonie e dei municipii al tempo dell'impero, la *Lex coloniae genetivae* pare che vieti le alienazioni e le locazioni oltre il quinquennio dei fondi della colonia Genetiva, e che vieti ancora di riferire al consiglio dei decurioni per ottenere il permesso di disporne; così che i fondi, quantunque alienati restino sempre della colonia, e chi li possessa come compratore o come locatario oltrequinquennale sia soggetto a pagare una multa di cento sesterzii. Ed è tanta la forza di questa contraddizione che il Mommsen, almeno pel tempo della repubblica, vede, per siffatta legge, quasi esteso sui fondi municipali lo stesso divieto fatto pei fondi del popolo romano.— Il Giraud si fa la stessa obbiezione e congettura che l'installazione della colonia Genetiva non sia stata oggetto di una legge speciale, che a Genetiva non vi sia stata *sortitio* di *territorium* assegnato alla colonia, e che per conseguenza questo territorio non sia stato attribuito dal dittatore se non alla persona morale della colonia; in modo che a Genetiva non vi sarebbe stato punto *ager divisus*, ma sole *possessiones* (1).

(1) MOMMSEN, *Ephemeris epigraphica*, III, p. 105. GIRAUD, *Journal des Savants*, 1877, p. 143. Confr. anche BEAUDOUIN, l. c., p. 33. La *Lex Genetiva* dà luogo ad un primo dubbio; a chi attribuiva i beni, ai coloni o alla colonia? — Il MOMMSEN ritiene li dia ai coloni, e questo sembra chi

4. Le regole di questo rapporto le troviamo nelle fonti. La durata della locazione vettigale è perpetua o a lungo tempo (ll. 1, 2, 3 D. 6, 3): l'*ad tempus* della l. 3 non può indicare il tempo delle locazioni ordinarie dei fondi che *ita colendi dantur, ut privatim dare solemus*; ma il lungo termine di cui ci parlano i grammatici (1). Il conduttore ha la *possessio* e gode gl'interdetti,

guardi al principio del cap. 82: « *Qui agri, quaeque silvae, quaeque aedificia colonis coloniae Genetivae Iuliae... data, attributa erunt*; non così, chi guardi la fine: *neve si venierint, idcirco minus coloniae Genetivae Iuliae sunt* ». — È vero che *coloni* e *colonia* si scambiano per indicare l'ente collettivo come *municipes* e *municipium*; ma è pur vero che una certa distinzione fra singoli e collettività qui si presenta. Le *adsignationes* mentre di regola davano il *dominium optimo iure* della *pars*, potevano eccezionalmente, come quelle della *lex Sempronia*, della *lex Thoria* e della *lex Iulia*, portare dei limiti. Invero la stessa apparente contraddizione si mostra nella tecnica espressione di *ager publicus vectigalisque* della *lex Sempronia*: l'*ager* ivi assegnato diventava *privalus*, pure vi restava, col *vectigal*, l'impronta di *ager populi romani*. Gli *agri*, le *silvae*, gli *aedificia* della colonia Genetiva erano assegnati, attribuiti ai coloni non perchè diventassero proprietà assoluta *optimo iure* dei coloni, ma perchè *publice utantur*, la proprietà restava della colonia; il che fece credere al GRAUD che quelli vi esercitassero una semplice *possessio*. Si ripeteva per essi una disposizione propria della detta *lex Sempronia*, l'inalienabilità (confermata nella *Thoria*, abolita nell'agraria del 643); vincolo che limitato a 20 anni troviamo ripetuto per le assegnazioni della *lex Iulia*, dello stesso Cesare: « διατάγματιν, ὅτι στρατηγοὶ τοὺς κληρούχους ἐθεράπευον, ὅσοις τε ἄλλοις ἐπενόουν καὶ τὰ κληρουχίματα συγχωροῦντες αὐτοῖς πιπράσκειν, τοῦ νόμου (la *lex Iulia*) κολύοντος ἐντὸς εἴκοσιν ἐτῶν ἀποδίδοσθαι ». (*Appian. b. c.* 3, 2). Per modo che questo limite rivolto allo scopo, ch'ebbe la *Sempronia*, di impedire cioè la nascita dei latifondi, mostrava nella colonia la proprietà (*coloniae sunt*), nei cittadini l'uso in determinate percelle, inalienabili. — Infatti non è l'*universitas coloniae*, ma sono i coloni che non possono alienare nè locare oltre il quinquennio: *ne quis eos agros, neve eas silvas vendito neve locato longius quam in quinquennium*. Ci pare quindi che il cap. 82 della *lex Genetiva* non contraddica alla consuetudine delle locazioni perpetue municipali.

(1) ARNDTS, *Emphyteuse*, nel *Rechtslexicon* di WEISKE, vol. III, p. 849, nota 5.

anche quello *de loco publico fruendo* (l. 15 § 1 D. 2, 8); fa suoi i frutti con la sola separazione (l. 25 § 1 D. 22, 1); può trasmettere il suo diritto agli eredi (l. 1 pr. D. 6, 3; l. 10 D. 10, 2; Gaio 3, 145); può legarlo agli estranei (l. 71 D. 30; ma non è certo che possa alienarlo con atto tra vivi (1); lo può dare in usufrutto (l. 1 pr. D. 7, 4), ed ipotecare (l. 16 § 2 D. 13, 7 e l. 31 pr. D. 20, 1). Gode l'*actio in rem* contro il locatore e contro i terzi (l. 1 § 1 D. 6, 3) e le azioni *arborum furtim caesarum* (l. 5 § 2 D. 47, 7), *aquae pluviae arcendae* (l. 23 § 1 D. 39, 3), *communi dividundo* (l. 9 e 10 D. 10, 2) e *finium rugundorum* (l. 4 § 9 10, 1). Di solito gli si attribuisce la *publiciana in rem actio* in ogni ipotesi: io credo che l'abbia avuto solo nel caso gli fosse concesso un *jus vectigale* su di un fondo appartenente ad un ente morale da un altro ente non *dominus* (2). Il con-

(1) Lo afferma FABRO, *Err. pragm.*, 64, 1; lo nega VUY, *De originibus iuris emphyteutici romanorum*, § 47, p. 69 e segg., allegando l'inammissibilità della trasmissione delle obbligazioni senza il consenso del *dominus* (Gaio, 3, 103; l. 27, § 4 in f. D. 2, 14; l. 11 D. 44, 9; § 2, 4, 19 l. 3, 19). Ne dubita anche il SEGRÉ: per l'affermativa starebbe l'analogia della ipotecabilità e della trasmissibilità *m. c.* e della trasmissibilità per atto tra vivi del diritto di superficie; non la l. 3, § 4 di Ulpiano D. 27, 9 dove si tratta di *jus emphyteuticon vel embaleuticon*, che a' suoi tempi era diritto diverso dall'*ager vectigalis*; mentre il confronto delle Istit. Giustinianee, § 3, l. 24, 3 con Gaio 3, 145 potrebbe far pensare che la trasmissibilità tra vivi sia stata introdotta soltanto col *jus emphyteuticum*. Note al GLÜCK, *Pand.* p. 22, HUSCHKE, *Avitum et patritum und der ager vectigalis* nella *Zeitschr. f. vergleich. Rechtswissenschaft*, I, 1878, p. 177 e n. 13; PERNICE, *Parerga*, nella *Zeitschr. der Savigny-Stiftung für Rechtsgesch.*, 1884, *Rom. Abh.* p. 88, n. 9.

(2) Si adduce in favore la l. 12, § 2 de public. in rem act. 6, 2: — « *In vectigalibus et aliis praediis quae usucapi non possunt, Publiciana competit si forte bona fide mihi tradita (res) est* ». — Ma facilmente si vede che qui non è il possessore del fondo vettigale che fa valere la Publiciana, ma è colui che ebbe il fondo vettigale in buona fede e con la *traditio* dal possessore; egli si trova nella condizione di un acquirente *a non domino*, e lo spiega il § 3 successivo « *Idem est et si superficiariam insulam a non domino*

duttore è obbligato al pagamento del *vectigal* sotto pena di riso-
 zione (l. 1 D. 6, 3); il *vectigal* è riducibile in caso di sterilità
 (l. 15 § 4 D. 19, 2); l' obbligazione del *vectigal* non è solidale fra
 più conduttori (l. 7 pr. D. 10, 3). Nell'esazione del *vectigal* il *locator*
 era preferito al creditore pignoratizio sul *jus vectigale*, e il successore
 del *conductor* è tenuto pei *vectigalia* arretrati non pagati dal *con-*
ductor (1). Infine il conduttore è tenuto a sopportare il tributo
 (l. 7 pr. D. 39, 4). È dubbio che si sieno date locazioni vettigali di
 fondi urbani (2); più dubbio ancora che si sieno date su fondi

bona fide emero ».—In tal caso, perchè si neghi la *Publiciana* deve avvenire
 qualche fatto che distrugga questa buona fede del compratore, per es. una
 proibizione che inficci il negozio giuridico che diede causa al possessore del
 compratore, la quale lo metta in mala fede a proposito del suo acquisto.
 Invero il § 4 segue: *Si res talis sit, ut eam lex aut constitutio alienari prohi-*
beat, eo casu Publiciana non compelit, quia his casibus neminem praetor tuetur,
ne contra leges faciat ». Che il fondo sia vettigale o no, è cosa di fatto, il
 cui errore scusa e lascia la buona fede; invece che ci sia una legge proi-
 bitiva dell'acquisto o no, è cosa di diritto il cui errore non scusa e toglie
 la buona fede. Colui che per la legge citata gode la *Publiciana* è un acqui-
 rente che si crede *dominus*; la sua buona fede riguarda la proprietà, non
 l' *jus vectigale*. Non siamo punto nell' ipotesi di un possessore che è *con-*
ductor vectigalis e che come tale trasferisce il suo diritto ad un terzo; in
 tal caso sarebbe impossibile la *bona fides*, perchè all' alienazione occorre-
 va il consenso del *dominus*.

(1) L. 16, § 2 e 17 D. 13, 7; l. 15 D. 20, 4 e 11, § 1 D. 20, 1. Vedremo
 la controversia sulla spiegazione di questo diritto del *locator*.

(2) L. 15, § 26 D. 39, 2. « Si de *vectigalibus aedibus* non caveatur mit-
 tendum in possessionem dicemus, nec iubendum possidere: ne, enim domi-
 nium capere possidendo potest, sed decernendum ut eodem iure esset, quo
 foret is, qui non caverat: post quod decretum vectigali actioni uti poterit ».
 Il Vuy osserva contro 1) che il primo MSS non ha la voce *aedibus*, 2) che
 pur ammettendo come errore tale mancanza, si chiamano *aedes vectigales*
 perchè esistenti su fondo vettigale, V. pure DONELLO, *Comment. iur. civil.*
 IX, 13, § 11 e BUCHOLZ, *Juristische Abhandl.* Königsberg, 1833, N. 25, p. 306,
 not. 2), 3) che pei fondi urbani poteva essere adibita la dottrina delle *su-*
perficies tanto simile a questa dell' *ager vectigalis*.—Relativamente a quest'ul-

privati (1). Presentatosi all'esame de' giuristi questo rapporto non trovò una figura già foggia dal diritto classico; portato anch'esso di pubbliche amministrazioni, come i negozii dell'amministrazione del patrimonio pubblico di Roma, non soffriva i limiti del diritto privato: anche dei municipii e delle città in generale si può dire che nella creazione di nuove forme di negozii precedevano lo sviluppo del diritto (2). Queste forme sono di speciale interesse; ed

tima osservazione, coloro che hanno ammessa la esistenza di *aedes vectigales*, hanno poi dovuto indagare la differenza fra esse e la *superficiariae*; nè pare che ci sieno riusciti. Si è detto che le prime si riferivano ai fondi dei municipii e le seconde a quelli dei privati; al che si è risposto che la *conductio vectigalis* (l. 31 D. de pignor. 20, 1) fin dal tempo di Scevola si fosse applicata anche ai fondi privati. Noi che non conveniamo in questa estensione della locazione vettigale (V. nota seguente), osserviamo piuttosto: perchè restringere l'applicazione della superficie ai fondi dei privati, mentre la sua origine si lega a preferenza ai fondi dello Stato e dei Municipii?—Si è anche riposta la loro differenza in ciò che col perimento dell' *aedes* si risolveva la *superficies*, non così il diritto sull' *aedes vectigales* col perimento di esse; e si è risposto che questa quistione per l' *aedes vectigales* è decisa con la legislazione di Zenone, ma non era tale pel tempo classico.—Infine si è detto che la locazione vettigale delle *aedes* importava *aedes* già esistenti presso il proprietario; mentre la *superficies*, importava *aedes* che costruiva il conduttore, il quale prendeva il suolo in affitto. (DEGENKOLB, l. c. 50-53). Ma questo suppone come unico modo di costituire la *superficies* quello della locazione del suolo col diritto al conduttore di edificarvi; mentre poteva la *superficies* nascere anche per vendita, legato, donazione del *jus superficies* sulle *aedes* del proprietario. (V. WÄCHTER, *Das Superficiar oder Platzrecht*, § 8, p. 58 e segg., Leipzig, 1868). Epperò noi propendiamo per l'opinione di Vuy.

(1) L. 31 de pignor. 20, 1. Coloro che l'affermano (du Roi, *Archiv für civ. Praxis*, VI, 388) si fondano sull'appellazione *dominus*, quasi che quest'appellazione, bene osserva il Vuy (l. c., p. 67), non si possa riferire alla città: contro, invece, sta tutta l'indole pubblica della *locatio vectigalis* co'suoi caratteri affatto eccezionali.

(2) GÖPPERT nella *Zeitschrift für Rechtsgeschichte*, IV, p. 261, n. 6. DEGENKOLB, l. c., p. 128. Per cogliere bene l'importanza della distinzione da noi posta innanzi e la fisionomia degli istituti giuridici che studiamo, bisogna

è degno di molta osservazione come le amministrazioni pubbliche le vengono elaborando, per poi consegnarle, direi, al diritto privato.

I giuristi oscillarono fra la locazione e la vendita, ma non v' ha vendita di cosa senza trasferimento del dominio di essa (1) e per testimonianza di Gaio, finirono col propendere per la locazione: *magis placuit locationem conductionemque esse* (2).

5. È da questo istituto che più direttamente deriva l'enfiteusi e giova fissarne bene la fisionomia, come quella che spiega anche l'intima natura dell'enfiteusi. Benchè più prossima alla ordinaria locazione, tre erano i punti per cui se ne staccò, pur senza confondersi con la vendita: il lungo termine di durata, l'*actio in rem* del conduttore, la natura della mercede (*vectigal*).

Il lungo termine o la perpetuità si era già presentata nelle locazioni del diritto greco massime di terre dello Stato, dei templi e dei demi (3).

Abbiamo il decreto del demo degli Aexoneeni col quale si affitta a privati una terra pubblica mediante prestazione annuale di 152 dramme e per 40 anni (4). Nella iscrizione di

aver presente tutta la differenza tra il regolamento del patrimonio pubblico e quello del privato. Rimandiamo per esso alla classica trattazione del MOMMSEN (*Staatsrecht*, vol. I, p. 162 e segg.).

(1) L. 80, § 3 D. (48, 1): *Nemo potest videri eam rem vendidisse, de cuius dominio id agitur, ne ad emptorem transeat, sed hoc aut locatio est aut aliud genus contractus*. Cfr. LATTES, l. c. p. 33.

(2) Gaio, 3, 145: « Adeo autem emptio et venditio et locatio et condictio familiaritatem aliquam inter se habere videntur, ut in quibusdam causis quaeri soleat, utrum emptio et venditio contrahatur, aut locatio et condictio, veluti si qua res in perpetuum locata sit; quod evenit in praediis municipum, quae ea lege locantur, ut, quamdiu id vectigal praestetur, neque ipsi conductori, neque heredi eius praedium auferatur. Sed magis placuit locationem conductionemque esse ».

(3) BOECKH, *Staatshaush.* I, 2^a ed., p. 199 e 415 e segg.; HERMANN, *Privatalterth.* (1852), 3, 49 e 66; LATTES, l. c., p. 16, 31 e 32.

(4) BOECKH, *Corpus Iscripl. graecarum*, I, n. 82.

SIMONCELLI—*Enfiteusi*—Vol. I.

Milasa un tal Trasea, dopo aver vendute le sue terre al tempio di Giove Apollonio per 7000 dramme, le riprende a titolo di locazione perpetua « da possederle come beni paterni egli od i suoi figli od eredi suoi, pagando 300 dramme annue (1). Così pure otto *περίται* del demo di Citerea locano in perpetuo a tal Eucrate un'officina, casa e casipola, garantendo la perpetuità della locazione con una penale di 1000 dramme annue, con l'obbligo in Eucrate di pagare 54 dramme annue e di riparare la cosa locata, sotto pena del doppio e della espulsione dal fondo (2). Abbiamo inoltre le locazioni perpetue cui accennò Aristotile (3) e la locazione della tavola d' Eraclea, che il Poggi (4) accennò e che il Lattes fece oggetto d' un esame minuto (5).

L'innovazione del lungo termine fu spiegata anche pel diritto greco con la pratica delle rinnovazioni diventate di stile (6).

(1) BOECKH, C. I. G., n. 2693.

(2) WESCHER, *Contrat de Munychie*, *Revue Archéol.* 1866, vol. XIV, p. 353. « Quant au mot *περίται*, il appartient à la langue de Démosthène, d'où il a passé dans celle de Polybe. C'est sans doute un emprunt de Démosthène au vocabulaire politique de son temps. Notre inscription est le premier exemple de l'emploi officiel de ce mot. Il devait avoir une signification financière, soit qu'il désignât des *questeurs*, soit qu'il s'appliquât plutôt à des entrepreneurs ou à des fermiers associés pour l'exploitation des terres et des revenus du dème. Dans cette seconde hypothèse le mot *περίται* répondrait exactement au latin *partiarus*. Les *partiarus* italiques étaient des fermiers partageant avec les propriétaires le produit en nature des terres affermées ».

(3) OCK. 9, 4.

(4) L. c., p. 12, n. 74.

(5) L. c., p. 7 e segg.

(6) ESMEIN, *Revue hist. de droit*, 1894, p. 406. Vi consente il BEAUDOUIN per le locazioni vettigali, e cita la iscrizione recentemente scoperta di Souke e Khmis, che parla di *vices* di affitti fatti dal *conductor* (col. III, l. 22 e 23): *per vices successionis per condicionem conductionis*. Va più oltre il Weber: giuridicamente, ei dice, il rapporto dura fino al 15 marzo dell'anno che segue all'entrata del nuovo censore, la cui installazione opera come una licenza

6. La realtà dell'azione e quindi del diritto del conduttore si spiega, non che con ragioni storiche, anche logicamente ed economicamente. Noi v'insistemmo già altra volta.

Da principio il conduttore d'un fondo vettigale dovette far valere l'*actio conducti* contro il locatore per essere indennizzato dei danni o per farsi cedere le azioni contro i terzi che impedissero il suo godimento; ma poi ad evitare cotesto ricorso, attesa la lunghezza del contratto, il Pretore volle meglio accordare l'*actio in rem* (1) donde l'*jus vectigale* concepito come un *jus in re*. Seguendo l'ipotesi del Niebuhr circa l'origine del possesso sull'*ager publicus*, spiegò il Savigny storicamente l'inconsequenza della *possessio* nel *jus vectigale*. L'*ager vectigalis* si modellò sull'*ager publicus* e per quanta fosse la differenza tra di essi, nulla di più naturale che molti pratici principii giuridici si applicassero per analogia dell'*ager publicus* all'*ager vectigalis*; e la *possessio*, sorta sull'*ager publicus*, continuasse sull'*ager vectigalis*, nuova forma di quello (2).

Non mancano delle ragioni logiche per spiegarci la realtà del

di tutti i contratti di affitto dello Stato; ma di fatto la durata della detenzione dovette estendersi a molto più lungo tempo. Era nella natura delle cose che mentre formalmente la locazione censoria si presentava come una rilocazione, nel fatto dovette per la grandissima maggioranza dei casi assumere il carattere parte di una revisione dei contratti esistenti, parte anche solo di regolamento dello stato di possesso dei fittavoli. La locazione censoria succedeva a fianco alla *occupatio*, e generalmente forse non fu che una forma di questa ordinata e regolata dallo Stato con periodica revisione. (*Die Römische Agrargeschichte*, p. 135 e segg. Stuttgart, 1891).

(1) LEFORT, *Histoire des contrats de location perpétuelle*, Paris, 1875, p. 41. Che l'*jus in agro vectigali* acquistasse carattere di *jus in re* per opera del pretore anzichè per opera dei giureconsulti, che oltre alla formula si trovasse nell'editto la relativa clausola edittale, che la formula fosse *in factum concepta*, sostenne con validi argomenti il SEGRÉ nel *Commentario* al lib. VI, tit. III delle Pandette di Glück, nota a, dove però è erronea la ricostruzione della clausola.

(2) *Das Recht des Besitzes*, 7^a ed., Wien 1865, p. 202, § 12 a, 4.

rapporto e se non la possessio, l'uso dei rimedii possessorii. Il Degenkolb (1) ha notato che il carattere puramente obbligatorio della locazione è artificiale. Dato che nel contratto la volontà del conduttore sia quella di affermarsi nel *frui* durante la locazione anche contro la volontà di possedere del locatore, essa se non si dirige alla proprietà ed al possesso della casa, è necessariamente rivolta ad un diritto reale ed al possesso di un diritto: a lui si converrebbe un interdetto per analogia dell'interdetto superficario, cioè un mezzo giuridico che lo difenda secondo la *lex locationis* anche contro l'*interdictum uti possidetis* del locatore. Le ragioni obbiettive, che tolsero alla locazione romana la realtà, e che le diedero la fragilità obbligatoria, furono, secondo lui, il limite del tempo e la intima condizionalità della locazione. La temporaneità contraddice all'assolutezza delle proprietà e dei diritti reali: « il *dies ad quem* esercita la sua efficacia, non a partire dalla fine del rapporto giuridico, verso il futuro (*nicht etwas erst in der Zukunft*) come estinzione che sopravviene esternamente ad un diritto in sè illimitato; esso invece affetta fin da principio il rapporto giuridico. Ciò che fin da principio io ho in modo da doverlo legittimamente perdere, così che ogni facoltà di disporne apparisce sempre condizionata e indebolita dalla perdita che lo minaccia, non è, secondo la concezione romana effettivamente *meum*. E nel *meum esse* s'incontra la natura dei diritti reali, in esso domina l'azione reale del diritto civile antico » (2). D'altra parte osta anche alla realtà, secondo il Degenkolb, la condizionalità del *frui* della locazione, il quale ha per presupposto il pagamento dell'equivalente. La condizione sospensiva, ei dice, non pregiudica la interna forza del diritto, ma solo la liquidità di esso; la risolutiva, invece, limita il diritto reale nella sua essenza (3).

(1) L. c., p. 151, § 5.

(2) L. c., p. 155 e segg., § 6.

(3) L. c., p. 163 e segg., § 7.

Però quando si rifletta che la condizionalità riposta nel pagamento del fitto non assoggetta il diritto all'arbitrio del locatore, ma alla sola volontà del conduttore, il quale pagando non può essere privato del *frui*, io escluderei la condizionalità dai caratteri che tolsero alla locazione in Roma la realtà, spiegando così un fenomeno che nello stesso tempo conferma il nostro pensiero; cioè, che quando la locazione si estese nel tempo, il diritto del conduttore si elevò e consolidò, protetto da un *actio in rem*, e fatto capace di rimedii possessorii. Il Degenkolb che si fissò nella condizionalità non potette poi spiegarsi nè l'*actio in rem* nè la *possessio* della locazione perpetua; e dicendo per l'una che costituiva un'eccezione del diritto amministrativo (1) e per l'altra che era conseguenza del carattere ibrido della locazione ereditaria (2), è chiaro ch'ei poneva ma non risolveva la quistione. Un'altra conferma di ciò che il termine fosse la precipua ragione per l'attribuzione dell'*actio in rem* si ha nella *superficies*, dove si accorda a colui, *qui non ad modicum tempus conduxit superficiem* (3).

È così che dato un diritto perpetuo su cosa appartenente ad Enti morali, il *jus* meramente obbligatorio con la perpetua relazione del conduttore col fondo, coll'assenza naturale e perpetua del *dominus*, diventa qualcosa di più consistente e fisso; ed allora di fronte alla *proprietas* che risiede nell'Ente e che, attestata dal solo *vectigal*, si fa sempre più astratta, si forma quell'*aliquod jus* di cui ci parla Giuliano (4). Quel *jus* non è un diritto domini-

(1) L. c., p. 208 e segg., § 13.

(2) L. c., p. 222, § 14.

(3) L. 1, § 3, D. 43, 18.

(4) L. 71, § 5, D. *de legatis et fideicommissis*, (XXX): *Si fundus municipum vectigalis ipsis municipibus sit legatus, an legatum consistat petique possit, videamus, et Iulianus libro trigesimo octavo digestorum scribit, quamvis fundus vectigalis municipum sit, attamen quia ALIQUOD JUS in eo is qui legavit habet, valere legatum. Sed et si non municipibus, sed alii fundum vectigalem le-*

cale, ma non è neppure puramente obbligatorio: esso per importanza prende luogo fra la proprietà e l'usufrutto, è menò dell'una è più dell'altro. L'*jus vectigale* si forma a fianco al *jus superficiei*, esso costituisce uno di quei parallelismi frequenti in diritto romano, come quelli del *jus itineris* e del *jus viae*, del *jus luminis* e del *jus prospectus*, dell'*usus* e dell'*ususfructus*.

Nè al rafforzamento del *jus vectigale* è estraneo fin da ora nella forma latente del suo impulso, il fenomeno economico. Nella nascita di quel *jus in re* noi possiamo salutare l'inizio del cammino del lavoro verso la proprietà della terra. Il lavoro indefesso ed i capitali consacrati al fondo su cui si ha diritto di stare per sempre vengono aggiungendo un nuovo fondo produttivo a quello originario: del lavoro e dei capitali il conduttore ritrae la mercede ed il profitto nei frutti che raccoglie, ma nel lungo impiego di anni ed anni ricco è il deposito che di quelle forze resta immedesimato nella terra, e vien fuori in forma di fertilità. Il fenomeno fisico determina una maggiore partecipazione economica del conduttore sulla terra, e quella a sua volta determina l'elevarsi del rapporto giuridico. Il tempo di per sè non crea il diritto, è vero, ma rafforza i rapporti di fatto e ne eleva l'entità: la *vetustas* nel possesso dell'*ager publicus* non aveva nulla di civile, non portava all'usucapione; nondimeno era base di *garentia* (1), e si elevava a *quasi-jus* (2). Che anzi eran proprio gli accrescimenti e le spese fatte sui fondi, che, in onta al prin-

gaverit, non videri PROPRIETATEM rei legalam, sed ID JUS QUOD IN VECTIGALIBUS FUNDIS HABEMUS.

(1) « *Qui agrum Recentoricum possident VETUSTATE possessionis se, non iure, misericordiae senatus, non agri condicione defendunt. Nam illum agrum publicum esse fatentur; se moveri possessionibus, avilis suis sedibus ac diis penatibus, negant oportere* ». (Cicerone, *agr.* 2, 21. Rudorff, l. c., n. 29, p. 314).

(2) « *Relictas sibi a maioribus sedes aetate QUASI JURE possidebant* ». (Floro, 3, 13, 10).

cipio dell'*accessio*, reclamavano l'equità: « *Quid ita?* » esclamava Cicerone, *ut quum ego emerim, aedificarim, tuear, impendam, tu me invito fruiare meo?* (1). Ed ancor meglio Appiano: « *Itaque passim* » « *cœtus conquerentium, et opprobrantium pauperibus veterem* » « *suam tam arborum quam vinetorum culturam, ædificiaque vil-* » « *latica. Monnulli, et pretium, clamabant, vicinis a se esse nu-* » « *meratum. Hoccine etiam simul cum agris sese amissuros? Alii,* » « *sepulcra maiorum in eisdem prædiis esse; eaque prædia in* » « *hæreditatis paternæ divisione sibi obvenisse. Alii, dotes uxorum* » « *in hæc insumptas: aut liberis in dotem assignata ea prædia* » « *esse. Denique et creditores proferebant æra aliena, huiusmodi* » « *agrorum nomine contracta* » (2).

E però le leggi agrarie, mentre non facevano che riaffermare il diritto dominicale dello Stato, ebbero tutto il carattere di una espropriazione (3); onde Tiberio Gracco ne temperò gli effetti dando consistenza a quel *quasi jus*, pagando un'indennità ai possessori (4).

Un elemento non dissimile doveva svolgersi ed affermarsi anche negli *agri vectigales*, su cui si accumulava, garantito dalla sicurezza della perpetuità, il lavoro delle generazioni; quell'elemento, che nei tempi posteriori doveva convertire in Inghilterra il precario possesso dei *copyholders* in quasi proprietà delle terre loro concesse per mera licenza del signore.

7. La determinazione della natura del *vectigal* è uno dei problemi attinenti alle relazioni fra il diritto pubblico e il privato. Sulla spiegazione delle deviazioni e della reciproca influenza dei due diritti due sono le concezioni recenti: l'una riferisce la specia-

(1) *De off.* 23, 83.

(2) B. c., 1, 10.

(3) MOMMSEN, *Röm. Gesch.*, 2, 93.

(4) PLUTARCO, Tiberio Gracco, 9. DE RUGGIERO (*Agrariae leges*, nell'Enc. giur. it., p. 800).

lità delle regole e degli effetti dei contratti dello Stato coi privati alla potestà dei magistrati contraenti: le *leges contractus* da questi compilate e dai privati accettate hanno forza di *leges speciales* e creano un diritto eccezionale; l'altra si appoggia al principio che il pensiero del diritto pubblico non acquista vita se non nelle forme del diritto privato. Partendo da questa seconda concezione il Matthias perfino nel tributo che Roma traeva dalle province vede un rapporto che può ricondursi al diritto privato: i fondi appartenenti allo Stato in proprietà quiritaria sono concessi ai provinciali in possesso e godimento precario sotto condizione del pagamento del tributo; che sarebbe perciò il corrispettivo del godimento come in un negozio di diritto privato (1). Per contro il Pernice, più proclive alla prima concezione, non solo non accetta la natura che il Matthias assegna al tributo provinciale, ma la rifiuta per tutte le rendite fondiarie pubbliche e private. Riunendo tutte le prestazioni (*tributum*, *stipendium*, *vectigal*) sotto l'unico concetto e l'unico nome di *vectigal*, conchiude, che, in tutti i casi di diritto vettigale (*Vectigalrecht*), la signoria dello Stato o della Comunità ora penetra profondamente la proprietà, ora ne striscia, come una servitù prediale, soltanto la superficie. « È chiaro, ei segue, che concepita questa diversità di estensione come diversità di natura, si sono ammesse due specie di fondi vettigali, quelli che sono proprietà dello Stato, e quelli su cui la proprietà è del possessore. Viceversa anche inammissibile si presenta il ricondurre tutti i casi sotto il punto di vista dell'affitto ereditario (*Erbpacht*), attribuendo in generale allo Stato la stessa facoltà. È giusto anche qui liberarci dalle sottigliezze civilistiche, cioè dalla unilateralità. Il diritto alla prestazione fondiaria si può ben denotare come il segno di una speciale signoria spettante allo Stato o al Comune sul fondo, signoria che va oltre i confini

(1) *Die römische Grundsteuer und das Vectigalrecht* p. 31 e passim.

della sovranità (*Gebietshoheit*), se così vogliam chiamarla... Il legame dell'obbligo della prestazione con la proprietà del fondo si forma ora mediante legge, ora mediante un negozio giuridico pubblico. L'ordinamento mediante legge dimostra che questo legame è una istituzione di diritto pubblico. Ma i negozi giuridici, di cui qui trattasi, nè per la forma di loro compilazione, nè per la persona delle parti contraenti presentano elementi tali da attestare una deviazione dalle norme del diritto privato classico. Quindi le proposizioni che qui devono applicarsi sono semplici proposizioni di diritto pubblico (p. 83) ». E più avanti: « L'istituto dall'onere reale appartiene al diritto pubblico. Nel diritto privato viene riconosciuto dalla scienza evoluta solo nelle fondazioni alimentari e nell'enfiteusi: ed ambedue gli istituti sono presi dal diritto pubblico. Ma alla giurisprudenza meno sviluppata dell'epoca repubblicana apparisce ancora come un errore contro i principii della logica giuridica. E i pesi reali accolti dal tempo più antico nella *superficies* e nella *servitus oneris ferendi* la dottrina non potette espellerli, e perciò li lasciò immutati (p. 97) ».

Pur accogliendo il punto di vista generale del Pernice circa i rapporti fra il diritto pubblico ed il privato, ci pare esagerata la sua tesi in quanto desume dai caratteri storici derivati dal diritto pubblico la spiegazione dell'indole di tutti gli oneri reali. Niun dubbio che il *vectigal* dall'*ager vectigalis* imposto mediante una *locatio vectigalis* abbia origine e natura di diritto pubblico, sicchè segua la sorte delle rendite pubbliche sia nel modo dell'elevazione che dell'esazione e via dicendo; ma anche nell'origine spunta la differenza intima fra il *vectigal* propriamente detto, come controprestazione del godimento di un fondo dello Stato o del Comune e il *tributum*. Per me, nonostante i dubbii d'indole secondaria affacciati da qualcuno (1) resta fondamentale la distinzione

(1) DE RUGGIERO, l. c., pag. 631, nota 6.

di Mommsen: *vectigal* è piuttosto l'imposta sul suolo che si paga allo Stato in quanto ne è proprietario; il *tributum* invece è l'imposta sul suolo, e in seguito su tutta la proprietà privata, che si paga allo Stato come tale (1). Ciò conferma lo svolgimento dell'istituto: quanto più lo Stato afferma la sua figura di proprietario, tanto più il *vectigal* si avvicina alla figura di controprestazione di diritto privato nei contratti dello Stato, ad es. nell'enfiteusi zenoniane e giustinianee. Esagera il Matthias quando vuol vedere perfino nel *tributum* un istituto in forma di diritto privato, ma esagera anche il Pernice quando tutti gli oneri reali vuol ricondurre alla figura del *tributum*, negando anche al *vectigal* che si paga sugli *agri vectigales* il carattere di condizione pel godimento dei fondi.

Inoltre il Pernice tratta tali obblighi di prestazioni ricorrenti e legate ad un dato rapporto giuridico fondiario come *oneri reali* nel senso tecnico (*Reallast*), e fa intendere che opina per la realtà del *Reallast* fino a farne una *servitus in faciendo*; orbene, senza discutere le sue disquisizioni storiche e giuridiche su questa figura, se il fondo gravato appartiene al possessore, il *Reallast* si comprende; ma se il fondo appartiene allo Stato, cioè allo stesso titolare del diritto di prestazione, il Pernice non ha risposto all'obiezione del Waechter, che cioè non si comprende una *servitus in re propria* (2).

Accertiamo pure il sorgere di quest'obbligo legato ad un diritto. Diciamo pure col Ihering che la sua nascita appartiene ad un momento più avanzato di formazione del diritto, che anzi è una delle prime apparizioni di quegli istituti complessi in cui l'obbligatorio si unisce con la realtà, come si riscontra nell'enfiteusi, nella superficie e nel pegno (3); diciamo pure col Per-

(1) Röm. Gesch. II, 430, 4.

(2) L. c., pag. 95, Anm.

(3) Sp. del Dir. Rom. IV, § 63, pag. 136. Trad. DE MEULENAERE.

nice che sulla sua nascita influì il diritto pubblico ; ma non ci affrettiamo a definirlo ed a spiegarlo con la dommatica classica, se non vogliamo cacciarci in tutte le incertezze delle celebri discussioni che si sono agitate finora sul *Reallast*. Quel che potrà esserci utile lo accenneremo scorrendo dell'enfiteusi ; per ora seguiamo nella storia.

8. Prima di passare al diritto dei codici Teodosiano e Giustiniano, è importante lo studio dell'epoca che precede, nella quale si son formate le nuove condizioni di persone e di terre a cui quelle costituzioni si riferiscono, profittando di alcune interessanti iscrizioni scoperte ora in Africa, e della ricca letteratura che si è volta a commentarle (1).

Lo Schulten, fra tutti, ha il merito di averci dato lo studio più generale e vasto, non sui domini imperiali soltanto, ma sui grandi domini in generale (*Grundherrschaften*), sia che appartenessero agli imperatori, sia che appartenessero a semplici cittadini, nell'antico e nel basso impero. Secondo le sue determinazioni, il grande dominio non è solo una proprietà di grande estensione, ma quel che lo distingue dalle grandi proprietà ordinarie e ne costituisce il carattere giuridico essenziale è l'autonomia che esso ha di fronte alla *civitas*. Il nome tecnico di tali domini è *saltus* o *massa* : eccezionali in Italia, perchè, a causa delle innumerevoli colonie fondate, quasi tutto il territorio si trovava ripartito fra le *civitates* ; numerosi nelle provincie, specialmente nell'Africa.

(1) BEAUDOUIN, *Les grands domaines dans l'empire romain, d'après des travaux récents*. (Nouvelle Revue Historique de Droit français et étranger, 1897, anno XXI, pag. 543 e seguito nel 1898, anno XXII, pag. 27 e segg.). RENÉ WIART, *Le régime des terres du fisc au Bas-Empire*, Paris, 1894; ADOLF SCHULTEN, *Die römische Grundherrschaften; eine agrarische Untersuchung*, Weimar, 1896; RUDOLF HIS, *Die Domänen der römischen Kaiserzeit*, Leipzig, 1896; J. TOUTAIN, *L'inscription d'Henrich Metlich* (Revue historique de droit, 1897, p. 373 e segg.). CUQ, *Le colonat partiaire* (Mém. de l'Ac. des Inscr.) 1897.

Appartengono agli imperatori, imperatrici, principi e principesse della famiglia imperiale, ai membri dell'ordine senatoriale, alle Chiese; cioè a persone che non sono cittadini della *civitas* locale. La loro formazione si spiega colla vecchia passione romana di estendere le proprie possessioni: in Italia, dove i grandi domini dello Stato spariscono colla assegnazioni, i latifondi si formano colla riunione di più fondi privati; in Africa, dove non furono assegnazioni, le terre, rimaste in diritto nel dominio dello Stato, furono per lo più occupate da possessori nelle cui mani il possesso si trasformò in proprietà (1).

Quanto ai domini imperiali, nell'antico impero, a fianco all'*aerarium* del popolo Romano, all'*aerarium* militare ed al *fiscus Caesaris*, che pur appartenendo all'imperatore è vero tesoro pubblico, esiste il *patrimonium principis*, vero tesoro privato dell'imperatore, che da Augusto a Settimio Severo è l'unico patrimonio suo privato; dopo vi si aggiunge le *res privata*, e riesce difficile distinguerne le due amministrazioni, quantunque abbiano due distinti *procuratores*, più difficile ancora precisare quali beni rientrino nel *patrimonium* e quali nella *res privata*; mentre l'opinione dominante mette nel *patrimonium* il demanio della corona, cioè tutto ciò che va all'imperatore a titolo pubblico, e nella *res privata* quel che gli va come a privato cittadino, un'opinione perfettamente contraria si va facendo strada fra gli scrittori.

Nel basso impero, attraverso alla confusione della terminologia dei codici, si giunge a distinguere tre classi di domini imperiali: 1° La *res privata*, cioè i beni spettanti all'imperatore come a titolo pubblico (*bona proscriptorum seu damnatorum*, *bona vacantia* e *caduca*, i legati e le donazioni fatte all'imperatore, i beni provenienti dalla secolarizzazione dei domini dei templi e dalle confische dei domini delle città). 2° I *fundi patrimoniales*,

(1) BEAUDOUIN, l. c., 1897, p. 556.

cioè i beni acquistati a titolo privato. 3° I *praedia domus divinae* cioè i domini particolari le cui rendite servono al mantenimento della corte.

L'autonomia del grande dominio, si manifesta in ciò che esso sfugge alle tasse municipali ed alla autorità degli agenti municipali, mentre rimane soggetto all'imposta fondiaria ed all'autorità del popolo Romano e dell'imperatore. Il territorio del dominio è indipendente da quello della città, e il dominio è limitato come la stessa città; come i *subseciva* della città sono le terre non comprese nell'assegnazione, così i *subseciva* di un dominio sono le terre rimaste fuori i limiti del dominio stesso. Il dominio ha la sua *lex saltus* come la città ha la sua *lex municipalis*: essa determina i diritti ed i doveri dei coltivatori (*coloni*), i poteri del *procurator*, che è l'amministratore del grande dominio, e quelli del *conductor*, il fittavolo superbo e soverchiatore, erede degli odii e dell'antipatia dei pubblicani. Il dominio ha i suoi mercati, i suoi *vectigalia*, le sue chiese e specialmente, il che più importa, una certa propria giurisdizione.

Quanto ai sistemi di far valere la terra, mentre nell'antico impero è regola la *locatio conductio* a termine, ed eccezione, come vedemmo, la locazione ereditaria, nel basso impero si verifica il contrario. Già la tendenza ad estendere la pratica delle locazioni perpetue, si manifesta dall'antico impero: ne son prova le numerose costituzioni, onde gl'imperatori proibiscono agli amministratori dei domini quel che di solito abusivamente facevano, cioè di mantenere i conduttori oltre il termine della locazione (1). Nel basso impero la locazione ereditaria trionfa, allo stesso modo che trionfa il colonato, e tutto ciò che vi ha di perpetuo, di ereditario nelle condizioni sociali del tempo. « Le fermage et la culture, scrive il Beaudouin, sont devenas héréditaires, dans les villes,

(1) BEAUDOUIN, l. c., 1898, p. 339.

le décurionat est devenu pareillement héréditaire et forcé. Ils l'ont été à la même époque, pour les mêmes raisons, par suite des mêmes conceptions sociales, des mêmes nécessités administratives, et du même mouvement législatif. Le colon est le serf de la glèbe dans la même mesure, pour le même motif et à la même époque que le décurion est le serf de la curie. L'intérêt des propriétaires était de s'assurer des fermiers à demeure; et pareillement celui des fermiers était de rendre leur tenure héréditaire. Aussi dès le III siècle, la fixité de la tenure apparaît, non pas encore comme une règle de droit mais déjà comme une tendance. Visiblement le fermage perpétuel est considéré de très bonne heure comme un idéal et bientôt comme une nécessité économique. La pratique de plus en plus attache le cultivateur au sol. Cette nécessité économique s'est transformée au IV siècle, en une nécessité légale; cette pratique est devenue la loi (1).

Così l' *jus vectigale*, eccezione nell'antico impero, diventa *jus perpetuum salvo canone*, regola nel basso impero. Il secondo come il primo, importa un *utendi fruendi*, perpetuo, ereditario, salvo il pagamento del canone e del tributo (2), è alienabile per donazioni e vendite (3), ma col consenso del giudice che teneva le veci del fisco cioè del domino. Se ne allontana circa il modo e il

(1) L. c., 1898, p. 695 e segg.

(2) L. 3, C. I. de loc. praed. civ. 11, 70: *Loca omnia fundive reipublicae propositis prius licenter edictis de hinc, ubi in eum canonis modum contententium augmenta succreverint, ut extendi ultra aut superari alterius oblatione non possint, perpetuariis conductoribus locentur*. Vedi la stessa iscrizione del titolo: *de locatione praediorum civilium etc.*

(3) L. 5, § 4 *de locat. praed. civ.* (XI, 71): *Jure igitur perpetuo publici contractus firmitate perpetuarius securus sit et intellegat neque a se neque a posteris suis vel his, ad quos ea res vel successione vel donatione sive venditione vel quolibet titulo pervenit sive aliquando pervenerit esse retrahendum.*

tempo della prestazione (1), circa la cauzione (2), e per la ἐπιβολή, aggiunta dei terreni sterili (3).

Col *jus perpetuum salvo canone* siamo all' *jus emphyteuticum* (4).

(1) V. Vux, l. c., p. 133 e segg.

(2) L. 3 C. I. de omni agro deserto (XI, 58); l. 4 C. Theod. *de locato fundor. jur. emphy.* (X, 3) cioè la l. 6 C. I. de omni agro deserto (XI, 58). L. 7 C. 7, *de fundis patrim.* (XI, 61). L. un. C. Theod. *qui conductores rei privatae* (X, 5).

(3) C. I. *de omni agro deserto et quando steriles fertilibus imponuntur* (XI, 59); particolarmente la l. 5: « Qui utilia reipublicae loco possident, permixtione facta etiam deserta suscipiant, ut, si earum partium graventur accessu, quas antea per fastidium reliquerunt, cedant aliis curialibus, qui utraque hac condicione retineant, ut praestatione salva cum desertis et culta possideant sublata a paucis, quos iniquum est electa retinere, cum municipes gravatura sit pars relicta ». V. anche l. 6 eod.: e specialmente leggi ZACHARIAE VON LINGENTHAL, *Storia del Dir. greco-romano*, § 58.

(4) Sui nomi diversi del rapporto v. Vux, l. c., p. 112; sulla identità del *jus perpetuum salvo canone* e del *jus emphyteuticum* v. l. 18 C. Th. V. 13, l. 33 eod.; l. 1 C. I. *de officio comitis sacri palat.* (1, 34). La differenza affacciata da Cuiacio che cioè gli *emphyteuticarii* potevano manomettere, e i *perpetuarii* no, non risulta dalle l. 12 C. I. *de fundis patrim.* 11, 61: quivi si tratta di veri *domini*, fatti tali, *tamquam preliis depensis*, per largizione degl'Imp. Teodosio e Valentiniano. Sulla detta legge ritorneremo, perchè l'equivoco ha dato luogo ad altri errori. Essa è l'identica del C. Th. 39 (V, 13). V. THIBAUT, *civil. Abhand.* IX, p. 275 e segg.

Il Vux non distingue l' *jus privatum salvo canone* dal *jus perpetuum salvo canone* e dal *jus emphyteuticum*; eppure i testi citati ci fanno vedere come sia fondata la distinzione: e mentre in qualche costituzione riguardante l' *jus perpetuum* od *emphyteuticum* il nome di *dominus* o è subito mitigato dall'altro di *conductor* (l. 18 C. Th. V, 13) o è posto tanto per esprimere la perennità sicura del rapporto (l. 4 C. I. *de fundis patrimonialibus et saltuensis et emphyteuticis et de eorum conductoribus* XI, 62); nelle altre concernenti l' *jus privatum* invece il nome di *dominus* vien fuori esplicitamente senza restrizioni (l. C. I. l. 1, 66). È notevole ancora che mentre eccezionalmente solo a colui che *auctoritate nostri numinis de fundis patrimonialibus steriles sub certi canonis pollicitatione suscepit* è accordata l'esenzione da ogni aumento di canone, è accordata invece di regola al compratore dei fondi *jure privato salvo canone* in modo che *si quid adiecerit sumptus cura*

È noto che la prima apparizione della voce straniera si ha nel passo di Ulpiano: « *Si jus ἐμphyτευτικὸν vel ἐμψατευτικὸν habeat pupillus, videamus an distrahi hoc a tutoribus possit* » (L. 3 § 4 D. 27, 9). Il testo è tratto dai libri *ad Edictum* pubblicato sotto Caracalla; ma, osserva il Beaudouin, ciò non dice che l'istituto sia già entrato nella pratica dei Romani; secondo lui l'allusione di Ulpiano, anche per le voci greche adoperate, prova soltanto che l'istituto è ancora straniero al diritto privato romano. Il primo documento che attesta l'entrata dell'enfiteusi nella pratica romana è la costituzione di Costantino del 315 (1 c. 11, 62).

9. A confermare l'origine greca dell'enfiteusi paiono venute opportunissime la iscrizione di Ain Ouassel e l'altra recente di Henschir Mettich. Gli scrittori, già favorevoli a questa tesi, se ne sono compiaciuti. Riferiamo i loro argomenti. Già dalle iscrizioni che possedevamo, come caratteri essenziali dell'enfiteusi si presentavano, per tali scrittori, l'obbligo di migliorare la terra e la ereditarietà della concessione.

Se la prima costituzione che parla di enfiteusi è del 315,

sollertia, quidquid mancipiorum vel pecoris adcreverit capitationis aut canonis augmenta non patiat, sed solis dominis heredibusque dominorum sit cessura felicitas. Che anzi a me pare le fonti stesse attestino la distinzione con le ll. 3, C. I. *de fundis rei privatae* 11, 66, e 8 C. I. *de fundis patrimonialibus* 11, 62; la prima dice: « *Quicumque possessionem rei privatae nostrae acceptam suo nomine vel jure perpetuo vel titulo conductionis ei crediderit esse tradendam, qui pensare utilitatem patrimonii nostri solvendo non valeat, is pro eo quem succedaneum subrogavit perpetuae solutioni statuatur obnoxius* ». Qui chi suo nomine... accepit obnoxius perpetuae solutionis è distinto da colui che accepit iure perpetuo. Lo stesso appare dall'altra legge dove si nominano distintamente coloro qui aut rescripto aut adnotatione DOMINIUM vel EMPHYTEUSIM vel CONDUCTIONEM quolibet genere largitis de nostra liberalitate meruerint. Si aggiunge che pel *jus privatum* salvo canone oltre l'ordinario suscipere ed accipere che s'incontra anche pel *jus perpetuum*, si trova anche l'emere: l. 9, C. I. XI, 62: « *Universi cognoscant nihil privato iure salvo canone fundis EMPHYTEUSIS cum patrimonialibus esse commune*... ».

le iscrizioni nuove citate dimostrano, secondo il Beaudouin, e il Cuq che i proprietari dei grandi domini e particolarmente gli imperatori avevano già saputo trovare e praticavano sistemi simili o addirittura identici all'enfiteusi. Egli insiste specialmente nel parallelo fra l'iscrizione greca di Tisbe, di cui la maggior parte fu trovata nel 1890, e le iscrizioni africane di Henchir Mettich e di Ain Ouassel. L'iscrizione di Tisbe contiene un editto, probabilmente di un proconsole dell'Acaia del tempo di Traiano, relativo alla coltura dei terreni della città di Tisbe (in Beozia, oggi Kakosi). Chi desidera prendere in affitto una parte di queste terre dirigerà una domanda ($\beta\epsilon\beta\lambda\iota\sigma\tau\iota\varsigma$) all'amministrazione municipale, indicando l'estensione della terra che vuol affittare e il fitto che vuol pagare ($\tau\omicron\phi\omicron\varsigma$). Durante i primi cinque anni non pagherà estaglio, ma dovrà piantare il suolo ($\epsilon\upsilon\tau\epsilon\lambda\epsilon\upsilon\sigma\iota\varsigma$). Se muore intestato e senza eredi legittimi, o se ipoteca ovvero lascia la terra affittata ad alcuno che non sia cittadino di Tisbe, la terra ritorna alla città. Ereditarietà, disponibilità, obbligo di migliorare e corrispondente esenzione dall'estaglio, devoluzione alla città, ecco tutti i caratteri dell'enfiteusi. L'iscrizione di Henchir Mettich (dell'epoca di Traiano, più precisamente dell'anno 115 o 117) se non obbliga, incoraggia a migliorare la terra con l'esenzione dall'estaglio, che varia secondo le specie di colture (1).

(1) « Si quod fletum postea factum erit, eius fic(eti) fructum per continuas ficationes quinque arbitrio suo eo qui seruerit percipere permittitur; post quintam ficationem, eadem lege Manciana qua s(upra) s(criptum) est conductoribus vilicisve eius f(undi) p(restare) d(ebebit). (2^a facciata l. 20 a 24). « Vineas serer(e) colere loco veterum permittitur ea condicione (ut) ex ea satione proxumis vendemi(i) quinque fructu(um) earum vinearum is qui ita fuerit (seruit?) suo arbitr(i)o percipeat, itemque post quinta vindemia quum ita sata erit fructus partes tertias e lege Manciana conductoribus v(ilicis)ve eius in assem dare dabeu(nt). (Ivi, l. 24 a 30 e 3^a facciata l. 1 a 2). « (O)livetum serere colere in eo loco qua quis incultum excoluerit permittitur ea condicione ut ex ea satione eius fructus oliveti quid ita satum est, per

Non abbiamo uno contratto vero e proprio: i coloni non sono conduttori, ma indigeni che la legge di Traiano ha dato al nuovo dominio creato dall'imperatore; i loro obblighi non derivano dal contratto conchiuso col proprietario, col *conductor* o col direttore, ma dal solo fatto della residenza nel dominio (1): è certo però in questo documento il carattere essenziale dell'enfiteusi, cioè il miglioramento voluto del fondo con la conseguenza più notevole, cioè l'esenzione dall'estaglio. È certo pure la lunghezza del termine, chè, se vi si parla di esenzioni per cinque anni, si va oltre questo termine. Non vi si accenna all'ereditarietà, ma si desume dalla qualità di *coloni* che hanno i coltivatori: è impossibile non considerare i *coloni* come tenitori fissi e destinati a coltivare di padre in figlio; al che il Cuq aggiunge un argomento giuridico tratto dalla frase: « *fiducieve data sunt dabuntur fiducia e lege Manciana serva(buntur)* », dove la parola *fiducia* fa supporre il diritto di *mancipatio* fiduciaria dato al colono per garentia dei creditori (2). Infine cessa il diritto se i tenitori non coltivano per due anni di seguito.

Meglio ancora si presenta la figura dell'enfiteusi nella legge di Adriano cui si riferisce l'iscrizione di Ain Ouassel. È questa

olivationes decem, arbitrio suo permittere debeat, item post olivationes (decem) ole(i) coacti partem terti(am) c)onductoribus vilicisve ej(us fundi) d(are) d(ebebit). (3^a facciata l. 2 a 10. « (Q)ui inseruerit oleastra post (olivationes quin)que partem tertiam d(are) d(ebebit) ». (Ivi, l. 10 a 12. « (Q)u(i) su(per)ficiem ex inculto excoluit excoluer(it) ibique) aedificium deposuit posuerit, elocavit (locaverit, si) [Schulten: (is) ve qui (coluit postea)] desierit perdesierit, eo tempore quo ita superfi(cies) coli desit desierit, ea quo fuit fuerit ius colendi dumta(xa)t bienn(i)o proximo ea qua die colere desierit, servatu(r) servabitur; post biennium conductores vilicisve eo(rum) colere debebunt?). (4^a facciata, l. 10 a 16).

(1) Cuq, *Le colonat partiaire dans l'Afrique romaine*, p. 43; BEAUDOUIN, l. c. 1898, p. 65 e p. 560.

(2) Cuq, l. c., p. 25; BEAUDOUIN, l. c., 1898, p. 562 e nota 2.

una circolare dei procuratori imperiali dei domini dell'Oued Medjerdah, dell'epoca di Settimio Severo, ma si riferisce al regolamento dei beni imperiali incolti contenuto nella *lex Hadriana*: *quod (es)t lege Ha(dria)na comprehensum de rudibus agris et iis qui per X an(n)os continuos inculti sunt*. (col. 2, i. 10 a 13), e innanzi: « *quae... nec a conductoribus ex(er)centur* ». Chi vuol occupare le terre incolte lo può; e se seminerà soltanto, pagherà una corrisposta; se planterà, godrà per sette anni il frutto degli alberi piantati, se fruttiferi (*poma*), e per dieci, se avrà piantati olivi. Dopo, dovrà il terzo de' frutti, dedotti prima quelli necessari al suo consumo. L'occupante, pel solo fatto di aver messo la terra a coltura acquista il *jus possidendi ac fruendi heredique suo relinquendi* (col. 2, l. 7 a 10).

Finora, conclude il Beaudouin, se l'origine greca dell'enfiteusi era certa, non si sapeva però in qual'epoca precisa, per quali circostanze, per quali bisogni particolari e in quali ambienti agricoli, questo contratto si era la prima volta introdotto nel diritto romano. Le due iscrizioni citate attestano che un secolo e mezzo (116 o 117) prima della costituzione di Costantino (a. 315) nella pratica dell'amministrazione imperiale apparisce l'enfiteusi, se non come contratto, certo con tutti i caratteri essenziali del contratto greco. E quando nelle nostre fonti legislative (al IV secolo) apparirà l'enfiteusi per la prima volta, apparirà non solo con tutti i diritti che la *lex Hadriana* riconosceva agli occupanti (perpetuità, eredità, esenzione da corrisposta), ma nelle stesse condizioni di cose, per gli *agri rudes* o *inculti* dell'amministrazione imperiale. Infatti l'enfiteusi si presenta la prima volta (IV secolo) sui *fundi patrimoniales* (1), mentre per la *res privata* si adotta il *jus*

(1) Cf. Cod. Théod., 41, 1, 4—Cod. Iust. 11, 59, 2 (Costantino, 337); Cod. Théod., 41, 19, 4 (Arcadio e Onorio, 398); Cod. Iust., 11, 62, 5, 7, 8 (Graziano e Valentiniano, 377, 386); *ibid.*, 12 (Theodosio e Valentiniano, 434). (His, l. c., p. 70, 71; BEAUDOUIN, l. c., 1898, p. 572, nota 1^a).

perpetuum salvo canone, e solo nel V secolo, quando il *jus perpetuum* è assorbito dall'enfiteusi, si trovano anche i fondi della *res privata* dati in enfiteusi. Parimenti, dapprima l'enfiteusi si presenta sui fondi incolti, con questo processo: nel II secolo la *lex Hadriana* dà agli occupatori delle terre incolte il *jus possidendi ac fruendi heredique suo relinquendi*; nel 193 Pertinace accorda un quasi dominio con l'esenzione di dieci anni dalla corrisposta (Herodiano, II, 4, 18 o 6); nel principio del III secolo abbiamo la circolare dei procuratori che si riferisce alla *lex Hadriana*; nella metà dello stesso secolo Aureliano accorda per le terre abbandonate l'esenzione di tre annate di imposta.

Infine vengono tutte le costituzioni dirette a rimediare all'abbandono delle terre con concessioni di favori speciali ai coltivatori (1) e l'enfiteusi apparisce come il sistema più adatto e preferito dai proprietari e dai coltivatori.

Noi non possiamo sconoscere l'importanza dei documenti venuti a gettare nuova luce sull'origine dell'enfiteusi, nè il pregio delle deduzioni che ne deriva il dotto romanista francese. Ma mettendosi da un punto di vista esclusivamente giuridico e fermandosi solo all'evoluzione del diritto, l'enfiteusi romana come istituto giuridico avente la sua peculiare costruzione, i suoi dommi, è nata nel seno del diritto romano. Premettiamo che manchevole ci pare nello studio prezioso del Beaudouin quella parte in cui, non senza certa contraddizione, parla di introduzione dell'istituto nel diritto romano dopo avere dimostrato che già prima la pratica dell'amministrazione imperiale aveva adottate in Africa forme quasi interamente enfiteutiche; ma quel che è più importante è che egli ha tutto riconosciuto, nel campo della storia del diritto, quando ha con tanta esattezza accompagnato il passaggio del *jus vectigale*

(1) BEAUDOUIN, I. c., 1898, p. 574; SIMONCELLI, *Il principio del lavoro come elemento di sviluppo di alcuni istituti giuridici*, 1888.

a *jus perpetuum*, e poi di questo a *jus emphyteuticum* (1). La sua conclusione è questa. « C'est tout à fait par erreur que les commentateurs du droit romain ont voulu généralement rattacher l'institution de l'emphytéose a l'ancien *jus in agro vectigali*, et même qu'ils ont volontiers confondu les deux institutions. La confusion, il faut bien le dire, a pour premier auteur Iustinien lui-même... Ce qui a produit la confusion entre ces deux institutions, confusion qui est faite pleinement, je l'ai montré, dans les compilations de Iustinien, c'est que le *jus perpetuum* du droit du Bas Empire est bien réellement le *jus in agro vectigali* sous un nom nouveau, et que, d'autre part, le *jus perpetuum* sous Iustinien ne se distingue plus de l'emphytéose. Il en résulte que dans le droit de cette époque, l'emphytéose et l'ancien *jus in agro vectigali* sont considérés comme étant la même chose. Mais ils se distinguent très bien à l'origine, et d'une autre côté, chacun d'eux s'est développé à part, pour des motifs et dans des milieux très différents, et partant d'une origine également très différente » (2).

Ma per lo sviluppo dell'istituto giuridico quel che interessa non è la diversità dell'origine, nè dei motivi e degli ambienti che lo determinarono; la storia del diritto studia ed accompagna le forme giuridiche, e la struttura dell'enfiteusi romana ha la dimostrazione più autentica della sua origine romana nell'*idest* dei compilatori, che pare al Beaudouin la fonte della confusione. Quando essi prendono i testi relativi all'*ager vectigalis* e li applicano all'enfiteusi con un *idest emphyteuticus*, non fanno una confusione ma un'equazione; essi riconducono questa forma economica sia pur greca sotto una forma giuridica romana, e l'istituto così formulato è di origine giuridicamente romana. Anche ammesse le differenze cui il Beaudouin accenna, il miglior argomento ch'esse

(1) L. c., 1898, p. 343 a 345.

(2) L. c., p. 571, nota 2.

non sono differenze giuridiche sta in ciò, che, non ostante esse, Giustiniano consacrò l'equazione (1).

§ 2.

L'enfiteusi nel Codice giustiniano.

10. Le concessioni dello Stato assumono sempre più forma di contratto fra privati — 11. Importanza del lavoro per l'acquisto della proprietà — 12. La costituzione di Zenone e l'indole del contratto enfiteutico — 13. L'opera di Giustiniano. La devoluzione — 14. La natura giuridica del diritto al canone — 15. La natura giuridica del diritto di enfiteusi — 16. Le *meliorationes* nell'enfiteusi.

10. Vedemmo che il *jus perpetuum* e l'*jus emphyteuticum* si presentano come la stessa cosa alla legislazione di Zenone e di Giustiniano (2). Ma prima di passare a questa soffermiamoci un momento a guardare due fatti che mi parvero sempre importantissimi.

Il primo è questo. Chi confronti l'*jus emphyteuticum* così determinato con la *possessio* che già dominava sull'*ager publicus* non può non rilevare la trasformazione del rapporto avvenuta in questo senso che da pubblico si è fatto privato, che da istituzione, direi quasi, si è fatto contratto. A tal risultato contribuì molto l'influenza del *jus vectigale* dei fondi delle città e dei municipii; ma non da sola: contribuirono ancora due altri fatti cioè il bisogno massimo della coltura e, coll' impersonarsi dello Stato (3), la

(1) Pel LATTES l'enfiteusi, come il nome attesta, è sorto in terra greca, chè le terre del fisco erano principalmente situate in paesi grecolquenti. (L. c. n. 26, p. 44).

(2) Per la legislazione teodosiana vedi la bella trattazione cronologica del LATTES (l. c. p. 50 e seg.).

(3) Circa l'origine della personalità giuridica dello Stato in Roma, vedi le belle osservazioni del DE RUGGIERO, (*Ager publicus privatus*, Enc. giur.,

trasformazione del concetto della proprietà pubblica, che nell'Impero si identifica con quella dell'Imperatore (1). Nell'Impero l'*ager publicus populi Romani* prende il nome di *loci fiscalia, fundi fiscales* (2), appunto perchè il tesoro dell'Imperatore di fronte all'*Aerarium* è il *Fiscus*: l'*Aerarium* è il tesoro del Senato o dello Stato. Pel demanio d'Italia Augusto giudicava delle usurpazioni, concedeva ad alcune città provinciali l'uso dei beni dello Stato; Claudio chiamava alcuni terreni demaniali non *agri publici populi romani*, ma *mei juris* (3). Vespasiano fa la *terminatio*, Tito e Domiziano vendono e donano i *subseciva*, tutte competenze del censore; il quale magistrato dopo Vespasiano sparisce e gli succede nelle attribuzioni l'imperatore. Negli Stati annessi, territori nazionali conquistati e tributari di Roma, ma non organizzati a provincie, amministrati da *procuratores*, spicca il concetto della proprietà Imperiale appunto da questo nome; l'Egitto è chiamato τὸ μέγιστον αὐτοῦ (dell'Imperatore) τῶν κτημάτων, e su tali demanii non fu neppure ammesso il possesso. Augusto divide le provincie in imperiali e senatorie, ma in seguito anche su di queste poté più l'Imperatore che il popolo o il Senato, tanto che le rendite ne andarono al fisco per mezzo dei procuratori imperiali che erano in alcune di esse.

p. 504 e segg., n. 2) il quale contro il GÖPPERT (*Zeitschrift für Rechtsg.*, 4, 256) ed il PERNICE (*M. Ant. Labeo*, 1, 263 e segg.), ritiene che quella finzione, sorta tardi ed attribuita all'*Aerarium* e al *Fiscus*, non potette essere base del diritto di proprietà dello Stato, diritto il quale rimonta a tempi remotissimi, quando è inconcepibile nei Romani un'idea astratta, sistematica, scientifica come quella della personalità giuridica dello Stato.

(1) Vedi l'ampia trattazione che ne fa il DE RUGGIERO, l. c., p. 661 e segg., n. 14, dalla quale è desunto il nostro accenno.

(2) Dig. de jure fisci, 49, 14.

(3) V. in MOMMSEN (*Hermes*, 4, 102 e segg.), l'editto di Claudio emanato nell'anno 46 per alcuni terreni demaniali nelle Gallie: « Cum postea detulerit Camurius Statulus ad me, agros plerosque et saltus mei iuris esse, in rem praesentem misi Platan Julium ».

Coerentemente all'accentramento censorio ed alle società dei pubblicani procede il discentramento per mezzo dei *procuratores*; alle *leges censoriae* (1) succedono editti regolamentari, onde i procuratori stipulanti privi di potere assoluto si attengono alle regole che mano a mano si vanno affermando nel diritto comune intorno alle *locationes*. Muta anche il concetto della corrisponsione. La *decima* e la *scriptura*, fondate originariamente sul principio che ogni cittadino avesse diritto di possedere mediante l'*occupatio* una parte dei campi e di condurre il bestiame nei pascoli demaniali, si avvicinavano più alle imposte che al fitto, e come tali erano affittate ai pubblicani. Ma sostituito al diritto *uti civis* il contratto per mezzo dei *procuratores*, la corrisponsione assunse il carattere affatto privato e fu più il prezzo dei frutti che un'imposta. È perciò che nel Digesto non appariscono più nè *decumani* nè *scripturari* ma *conductores*, e *vectigalia* significa generalmente non imposta, ma rendita pubblica. La durata finalmente del contratto non è più vincolata dal limite censorio; come proprietà dell'imperatore la terra si

(1) La *lex censoria* è un contratto identico alla *lex contractus* de' privati: c'è il consenso mutuo, lo Stato propone, l'altro accetta; c'è il prezzo, quello del maggiore offerente. Se non che in essa lo Stato è meno contraente che legislatore: la *lex censoria* si rivela come manifestazione della volontà dello Stato, il quale non ammette altra partecipazione del privato contraente, se non quella della pura e semplice accettazione ovvero del rifiuto delle condizioni. Anche i patti di accordo (precedentemente stabiliti) appariscono come imposti dal magistrato. La *lex* inoltre, come l'Editto del Pretore, acquistava forma tralatizia, infatti da Censura a Censura si trasmetteva la formola schematica di queste leggi, ed in ogni singolo contratto venivano applicate, più o meno, le medesime norme contenute in quella, tranne le modificazioni parziali richieste nei singoli casi. Queste *aggiunte* venivano sottoscritte dal magistrato che le introduceva. La *lex* si può paragonare piuttosto con la decisione del Pretore in un determinato processo, anzichè con l'*edictum perpetuum*. Al pari di quella decisione, ogni legge o contratto censorio è un atto amministrativo definito e assolutamente valido, a cui son legati il magistrato che lo compie, e i suoi successori. — DE RUGGIERO, l. c., 651, n. 13.

concede a più lungo termine, e si fanno frequenti le concessioni perpetue. Unico vestigio dell'originaria qualità pubblica del suolo è l'innammissibilità della *usucapio*.

11. L'altro fatto è l'importanza che il lavoro assume come elemento di sviluppo del diritto nell'epoca in cui l'enfiteusi si ordina e si fissa come contratto.

Anche questo accennai altra volta (1). Fin da allora notai che non si può riconoscere in Diritto romano un'applicazione del principio del lavoro e della produzione come titolo di acquisto della proprietà. Non che il lavoro non agisse affatto nell'acquisto della proprietà; ma esso, giuridicamente, si stette latente sotto altri principii che ne tennero le veci. Certo, ad es., imperando il principio dell'occupazione, il proprietario non deve invocare il lavoro per giustificare la sua proprietà; ma il principio della produzione e del lavoro non è men vivo e reale, sol perchè il diritto, in una data epoca, non ne faccia una categoria apposita. Invero quando nei tempi più prossimi a noi, la scienza economica credette suo compito giustificare il diritto di proprietà, il lavoro ne formò la più solida base. Il principio giuridico ch'io direi più avverso al concetto del lavoro durante tutta la storia del nostro diritto, a me sembra sia stato quello dell'accessione: la proprietà della materia in virtù di questo principio, assorbì quasi sempre quella nascente dal lavoro. Questa regola regnò assoluta in Diritto romano per gl'immobili; si attenuò pe' mobili. Mentre quel diritto difende il dominio della materia di fronte alla quale il lavoro come un ornamento assume sempre la figura di accessorio, muta parere quando la cosa assoggettata al lavoro non è più quella di prima, quando la materia è trasformata. Questo fenomeno, per ragioni forse non lontane della fisica impressione, induceva i romani a riguardare come cessato il rapporto fra il domino e la sua cosa. Da

(1) *Rivista ital. per le Scienze giuridiche*, vol. VI, fasc. I, 1888.

questo sviluppa la specificazione. Ma la giustificazione di questo acquisto non trova una categoria sua propria, non è il lavoro che motiva la decisione dei Proculeiani; è invece una categoria già accolta e vigente, l'*occupatio*: il principio dell'*accessio* cedette solo innanzi a un principio più forte; e il principio del lavoro e della produzione così naturale nella nostra vita economica, fu alieno al diritto classico di Roma. Correttamente il Bechmann (1) ed il Fitting (2) rifiutarono il principio del lavoro come fondamento della specificazione del diritto classico (3); ma l'ultimo non poté fare a meno di riconoscergli una certa importanza nel diritto giustiniano (4). Parve al Fitting, e giustamente, che quando lo specificante avesse impiegato materia propria e materia altrui, acquistasse la proprietà della nova specie, senza riguardare se questa potesse o no tornare all'antica forma: « dubitandum non est hoc casu eum esse dominum qui fecerit: cum non solum operam suam dedit, sed et partem eiusdem materiae praestavit ».

Per gl'immobili, non è concepibile specificazione nel diritto classico. Ma pur escludendo rigorosamente la specificazione negli immobili, il diritto romano ferma qua e là la sua attenzione anche sulla trasformazione degl'immobili. Spiriti eminentemente pratici quei giureconsulti non veggono ristretto quel concetto ai soli mobili, e pur senza vederci il fenomeno giuridico della specificazione, rilevano per qualche effetto, per qualche motivazione il fenomeno fisico. Nella 1. 7 § 5 D (41, 1), il giureconsulto Gaio parla

(1) *Ueber den Rechtsgrund des Eigenthumserwerbs durch Specification* (nell'Archiv für Civil. Praxis, vol. 47, p. 26 e segg.

(2) *Die Specification*, eod., vol. 48, p. 1 e segg.

(3) Contro: DERNBURG, nella *Critische Zeitschrift für Rechtswissenschaft*, I (1853), p. 146 seg. 295; SCHEURL, *Beiträge zur Bertheilung des römischen Rechts* I, 1853, p. 283; ARNDTS, *Pand.* (1854), § 115; C. O. MÜLLER, *Institut.* (1858) p. 185; LEIST, *Civilistische Studien* III (1859), p. 135, 167; WINDSCHEID, *Pand.* § 187.

(4) Eod. p. 316, n. 49.

del fiume che , lasciando il suo letto , se ne forma un altro occupando il fondo del vicino , e torna poi al letto primiero. Il fondo occupato , indi lasciato dal fiume, non è più dell' antico proprietario, ma de' rivieraschi, salvo ch' egli (ed è difficile che ciò non avvenga) non si trovi di essere anche rivierasco: la ragione , soggiunge Gaio , è che quel fondo non è più desso : « cuius tamen totum agrum novus alveus occupaverit , licet ad priorem alveum reversum fuerit flumen, non tamen is, cuius is ager fuerat, stricta ratione quicquam in eo alveo habere potest, QUIA ET ILLE AGER QUI FUERAT DESIT ESSE AMISSA PROPRIA FORMA et quia vicinum praedium nullum habet non potest ratione vicinitatis ullam partem in eo alveo habere; sed vix est, ut id obtineat ». Segue a maggior chiarimento Gaio § 6: « Aliud sane est, si cuius ager totus inundatus fuerit : namque inundatio speciem fundi non mutat et ob id , cum recesserit aqua palam est eiusdem esse , cuius et fuit ». Similmente la trasformazione, come nell'esempio di Gaio , è una condizione dell' *occupatio* nella 1, 14 D. 41, 1, di Nerazio. Ciò che si fabbrica sul lido del mare appartiene all'edificante, perchè il lido è *res nullius* che cede al primo occupante; indi segue: « § 1. Illud videndum est, sublato aedificio quod in litore positum erat, cuius condicionis is locus sit, hoc est utrum maneat eius cuius fuit aedificium, an rursus in pristinam causam recidit , perinde publicus sit , ac si numquam in eo aedificatum fuisset. Quod propius est ut existimari debeat , SI MODO RECIPIT PRISTINAM LITORIS SPECIEM ».

Noi siamo lontani dal vedere, come fa Bechmann (1), in questi casi esempi di specificazione immobiliare, e bene gli contraddicono Fitting (2) e Wachter (3); ma, pur restandoci nel concetto puro

(1) L. c. p. 39, 45 seg. e 49.

(2) L. c. p. 6, n. 8.

(3) L. c. p. 41, § 1 (nota).

di quest' ultimo che cioè l' occupazione della riva del mare sia condizionata all' edificio , notiamo che se questa è la concezione del diritto classico e giustiniano, essa non è lontanissima dalla *specificatio* : che cosa infatti è la *specificatio* dei Proculeiani se non la stessa *occupatio* condizionata alla trasformazione della materia ?

Restio il diritto classico ad estendere sugli immobili la *specificatio* qual modo di acquisto, sente però che il fenomeno della trasformazione può avvenire anche per essi: e dove si tratta di applicare altri principii ed altri istituti giuridici, la trasformazione dei mobili e degl' immobili si incontrano vicinissime e si toccano senza esitazioni. Così nella l. 1 § 20 D. (18, 1) a proposito della locazione di opere: « Sabinus respondit, si quam rem nobis fieri velimus etiam, veluti statuam vel vas aliquod seu vestem, ut nihil aliud quam pecuniam daremus, emptionem videri, nec posse ullam locationem esse, ubi corpus ipsum non detur ab eo cui id fieret: aliter atque si aream darem ubi insulam aedificares, quoniam tunc a me substantia proficiscitur ».

Ammissa dunque un' identità di ragioni giuridiche che avrebbero dovuto indurre i giureconsulti a trattare la trasformazione degl' immobili come quella dei mobili, non poteva tardare, se non come opera di scienza, almeno come opera di legislatore una identica decisione, una nuova deroga al principio dell' *accessio* anche per gl' immobili. E vogliamo qui richiamare alla mente quel periodo dell' impero in cui il bisogno della coltura si fece sentire talmente pei fondi deserti e squallidi da dar luogo ad una legislazione affatto protettiva del lavoro e remuneratrice della coltura, cui elevò, nientemeno, a titolo di acquisto di diritti e di proprietà. Ad essa appartiene la l. 7 pr. C. I. de omni agro deserto 11, 59: « Quicumque defectum fundum patrimoniale exercuerit, fertilem idoneumque praestiterit, salvo patrimoniali canone perpetuo ac privato jure defendat velut domesticum et avita successione quaesitum, sibi habeat, suis relin-

quat, neque eum aut promulgatione rescripti aut reverentia sacrae adnotationis quisque a fructu impensi operis excludat ». Per essa la sola coltura basta all'acquisto del *jus privatum salvo canone*. Vi appartiene pure la l. 14 eod: « Rura et possessiones, curiales quolibet pacto publicatis apud acta provincialia desideriis suis vel reliquerunt vel possidere alios permiserunt et functiones publicas recognoscunt, firmiter perdurabunt, nulla habentibus curialibus copiam repetendi », e l'analoghe ll. 11 C. I. de fundis patrimonialibus 11, 62 e 2 C. I. de locatione praediorum civilium 11, 71, oltre la notissima largizione degli Impp. Teodosio e Valentiniano della l. 12 C. I. de fundis patrimonialibus 11, 62 e l'altra legge degli stessi imperatori con cui vollero esente dall'aumento di canone e dell'ἐπιβολή i fondi deserti migliorati (l. 17 C. I. 11, 69). Molto probabilmente a questo modo di acquisto si riferisce *merere* della l. 5, § 5 e 8 C. I. de loc. praed. civ. 11, 69: « Sane quia non ex omni parte excludenda est largitas principalis, rem divinae domus suae Imperator, si velit, donabit ei, qui eam possedit jure perpetuo *sive ipse jam meruit* sive cuiuslibet tituli jure successit ». E più giù: « § 8. Si vero idem hanc ipsam rem aliquando *meruerit* jure perpetuo possidere, habebit et ipse superius expressam perpetuam firmitatem ». Notevoli poi oltre ogni dire pei fondi pubblici la l. 3, § 1 C. I. 7, 41 e pei fondi privati la l. 8 C. I. 11, 59, sempre degli stessi Imperatori, che diedero appunto alla coltura il valore di un vero titolo di acquisto della proprietà. Riferiamo la prima col proemio perchè in seguito ci dovremo far su qualche considerazione. « Impp. Teodosius et Valentinianus AA. Cyro pp. Ea, quae per adluvionem sive in Aegypto per Nilum sive in aliis provinciis per diversa flumina possessoribus adquiruntur neque ab aerario vendi neque a quolibet peti nec separatim censeri vel functiones exigere hac perpetuo lege valitura sancimus, ne vel adluvionem ignorare vitia

vel rem noxiam possessoribus videamur indicare. 1. Similiter ne ea quidem, quae paludibus antea vel pascuis videbantur adscripta, si sumptibus possessorum nunc ad frugum fertilitatem translata sunt, vel vendi vel peti vel quasi fertilia separatim censi vel functiones exigi concedimus, ne doleant diligentes operam suam agri dedisse culturae nec diligentiam suam sibi damnosam intelligant ».

Questa legge è di singolare interesse non solo per la decisione, ma anche per la vicinanza dell'ipotesi dell'alluvione, e più per la motivazione della decisione. Innanzi noi accennammo alla attenzione del diritto sulla trasformazione dell'immobile operata dal fiume, senza però vedere alcun segno di specificazione neppure accidentale, come vorrebbe il Fitting; qua constatiamo come il legislatore non solo ferma la sua attenzione sulla trasformazione, non solo attribuisce la proprietà allo specificante, ma esprime nella motivazione che il titolo d'acquisto è il lavoro: « ne doleant diligentes operam suam agri dedisse culturae nec diligentiam suam sibi damnosam intelligant ».

La seconda legge suona così: « Qui agros domino cessante desertos vel longe positos vel in finitimis ad privatum pariter publicumque compendium excolere festinat, voluntati suae noverit adesse responsum: ita tamen, ut, si vacanti ac destituto solo novus cultor insederit, ac vetus dominus intra biennium eadem ad suum jus voluerit revocare, restitutis primitus quae expensa constiterit facultatem loci proprii consequatur. Nam si bienni fuerit tempus emensum, omni possessionis et dominii carebit jure qui siluit (a. 388-393).

Il Göschen (1) ed il Vangerow (2) citando appunto questa legge

(1) *Vorlesungen über des gemeine Civilrecht*, II, § 246 b.

(2) *Lehrbuch der Pandekten*, I, p. 655, § 313.

ne deducono esser la coltura una dei modi di acquisto della proprietà per gli agri deserti. Schweppe (1), Wening-Ingenheim (2), vollero vedervi una specie di occupazione; ma giustamente il Göschel oppose che qui non si presuppone la *derelictio*, nè si tratta di *res nullius*; oltre di che non si esigerebbe la coltura nè un decorso di due anni, bastando la sola *adprehensio*. Ballhorn (3), Schröter (4), Mühlebruch (5), che poi mutò opinione (6), credettero in essa si parlasse di fondi colonici o enfiteuticarii; ma il Vangerow osservò che vi ricorre tre volte l'espressione *dominus* e *dominium* e vi si parla anche di *locus proprius*, espressioni che non si usano a proposito dei *fundi patrimoniales*. E quel ch'è più, avvalorava questa interpretazione citando Eustathius (de temporibus ac dilationibus cap. 25, § 16, edid. Zachariae, Heidelb, 1836 p. 196) e riferendosi a costituzioni di simil genere emanate nel diritto romano anteriore, per es. sotto l'Imperatore Pertinace (Herodian. hist. II, cap. 4 § 13).

Accompagnando questo sviluppo nella storia noi vediamo che il rescritto succitato, anzichè cadere come sporadica manifestazione, trova una larga affermazione nel diritto bizantino, dove lo ritroviamo nelle *leges rusticae*, generalizzato.

Le *leges rusticae* (Νόμος γεωργικός κατέχλογήν ex τῶν Ιουστινιανῶ βιβλίων) rispecchiano le condizioni dell'ottavo secolo, e come recenti studii accertano, sia pel loro contenuto che è di diritto affatto nuovo, sia per la forma imperativa, anzichè frutto di compilazione su fonti critiche, sono materia ufficiale (Zachariae, l. c. § 61), pubblicate probabilmente circa al tempo dell'Ecloga, o

(1) Röm. Privatr., § 239.

(2) Gemein. Civilr., II, § 38.

(3) Obs. ad legem 8 C. de omni agro des. Goett. 1803.

(4) Zeitschr. di Giessen, II, p. 239.

(5) Doctr. Pandectar., § 357.

(6) Lehrb. § 247, nota 19.

subito dopo da Leone Isaurico e Costantino. Fra le disposizioni notevoli di questo ordinamento di polizia rurale, vi è che se il proprietario di un fondo è assente ed alcuno fa sul fondo un fabbricato od una vigna, il proprietario, tornando non può pretendere che il fabbricato o la vigna sia tolta, ma solo che gli sia assegnato un equivalente spazio: ἀντιτοπία (1).

L' *Ecloga ad Prochiron mutata* riferisce la detta disposizione.

Dopo aver nel § 17 tit. XXV, ripetuto il principio dell'acceSSIONE (*res cedit solo*), distingue, riproducendo le leggi rustiche (§ 87 rec. cit.), il caso di un fondo ordinario, e quello di un fondo impraticabile (ἀπορος). Per l'uno attua la regola romana che chi sul suolo altrui fabbrica semina o pianta o in un altro modo lavora, uscirà dal dominio senza prender nulla delle spese: « Ὁ ἐν ἀλλοτρίῳ ἐδάφει κτίζων ἢ σπείρων ἢ φυτεύων ἢ ἄλλο τι ἐργαζόμενος, ἐκπιπτέτω τῆς δεσποτείας μηδὲ τὰ δαπανήματα λαμβάνων ». Per l'altro ripete la disposizione del Νόμος γεωργικός: « Εἰ δὲ τις ἐν ἀπόρῳ ἀλλοτρίῳ τόπῳ οἰκοδομήσῃ οἶκον ἢ φυτεύσῃ ἀμπελῶνα, καὶ μετὰ χρόνον ἔλλωσιν οἱ τοῦ τόπου κύριοι οὐκ ἔχουσιν ἀδειαν τὸν οἶκον κατασπᾶν ἢ τὸν ἀμπελῶνα ἐκρίζουν, ἀλλὰ λαμβάνειν ἀντιτοπίαν ὅπου ἂν βούλονται· εἰ τε ἀνανεύων ἀνανεύει ὁ εἰς τὰ ἀλλότρια κτίσας μὴ δοῦναι ἀντιτοπίαν, ἀδειαν ἔχειν τὸν τοῦ τόπου κύριον καὶ τὸν οἶκον κατασπᾶν καὶ τὸν ἀμπελῶνα ἐκρίζουν ». Se alcuno nell'altrui luogo impraticabile fabbrica una casa o pianta una vigna, e dopo qualche tempo vengono i padroni del luogo, non hanno facoltà di togliere la casa o di sradicare la vigna ma di prendere uno spazio eguale dove vogliono. Se colui che fabbricò sull'altrui nega di dare tale spazio (ἀντιτοπίαν) il padrone del fondo ha facoltà di togliere la casa o di estirpare la vigna.

12. La controversia agitata sulla natura del *jus vectigale* e l'oscillazione tra la vendita e la locazione dovette ridestarsi a proposito

(1) *Leges rusticae* § 21, edite nella *Byzant. Zeitschrift* dal FERRINI, VII, 3^e e 4, p. 561.

del *jus perpetuum salvo canone* o *jus emphyteuticum*, massime quando, esteso questo diritto ai fondi privati (1), offriva frequente materia all'esame de'giureconsulti. La controversia richiamò l'attenzione del legislatore ad occasione della prestazione del *periculum*: dipendeva dalla determinazione del rapporto se dovesse importare il carico all'*emphyteuta* o al *dominus*, all'*emphyteuta* se vendita, al *dominus* se locazione.

Zenone nella sua celebre costituzione (2) non formulò scientificamente il rapporto; per questa parte ei stette pago a separarlo dalla vendita e dalla locazione, contentandosi con un processo affatto negativo di riguardarlo come un *jus tertium*; ma legislativamente esprime un precetto da cui la scienza può muovere un primo passo verso la costruzione giuridica. Egli assoggettò l'*emphyteuta* al danno particolare, il *dominus* al danno totale della cosa. Il lato negativo di questo precetto conferma che l'enfiteusi non veniva concepita come *venditio* perchè, contrapponendosi l'*emphyteuta* al *dominus rei*, si manifesta che il dominio non è trasmesso all'*emphyteuta*. D'altra parte non veniva concepita come *locatio-con-*

(1) Cfr. LATTES, l. c. p. 139.

(2) *Imp. Zeno A. Sebastiano* p. p. *Jus emphyteuticarium neque conductionis neque alienationis esse titulis addicendum, sed hoc jus tertium sit constitutum ab utriusque memoratorum contractuum societate seu similitudine separatum, conceptionem definitionemque habere propriam et justum esse validumque contractum, in quo cuncta, que inter utriusque contrahentium partes super omnibus vel etiam fortuitis casibus pactionibus scriptura interveniente habitis placuerint, firma illibataque perpetua stabilitate modis omnibus debeant custodiri: ita ut, si interdum ea, quae fortuitis casibus sicut eveniunt, pactorum non fuerint conventionem concepta, si quidem tanta emergerit clades, quae prorsus ipsius etiam rei quae per emphyteusin data est facit interitum, hoc non emphyteuticario, cui nihil reliquum mansit, sed rei domino, qui, quod fatalitate ingruerat, etiam nullo intercedente contractu habiturus fuerat, imputetur: sin vero particulare vel aliud leve damnum contigerit, ex quo non ipsa rei penitus laedatur substantia, hoc emphyteuticarius suis partibus non dubitet adscribendum.*

ductio, perchè il contenuto del precetto è proprio una deroga alla regola della *locatio* e perfino della *locatio vectigalis*.

Veniva dunque concepita a sè: *conceptionem definitionemque habere propriam*. Infatti, l'affinità del *ius vectigale*, che influi sulla formazione del nostro diritto, coll'andar del tempo diede luogo ad una vera fusione dei due rapporti, quella fusione che ebbe la sua prima sanzione ufficiale con Giustiniano (quando vediamo la frequente interpolazione *idest emphyteuticarius*), ma che giustamente Savigny fece rimontare a molto prima, altrimenti Giustiniano non avrebbe mancato di annunziarcelo con la sua solita pompa. Esaminando la *locatio vectigalis* vedemmo come l'*jus* obbligatorio della *locatio* semplice aveva ceduto all'*jus in re* della *locatio vectigalis*; che anzi nella prima manifestazione del *jus ἐμψυτευζόν* Ulpiano lo chiama *jus praedii*; quindi tutto quello che i giureconsulti avevano formulato pel *jus vectigale* andava applicato senz'altro al *jus emphyteuticum*. Ivi notammo come il *frui* del *conductor* oltre ad essere amplissimo, aveva acquistata maggior consistenza di fronte al *dominus* per la perpetuità e per la pienezza del rapporto; cessava quella fragilità che nega al *frui* della *locatio* semplice la realtà e la *possessio*. Questo accrescimento di *commodum* non poteva non portare un accrescimento di *incommodum*, stante l'equilibrio contrattuale che Zenone tendeva a stabilire: quella certa larghezza di amministrazione pubblica che faceva riducibile il *vectigal*, doveva cadere quando il rapporto entrava nella vita privata assoggettandosi alla legge del tornaconto. A colui che gode perennemente il *frui* mediante una *pensio* fissa e invariabile perennemente dovevano gravare anche i danni del *frui*: il *dominus* che se ne priva per sempre o per lungo tempo, e che rinunzia all'*emphyteuta* tutti gli aumenti possibili nei frutti della cosa, senza il beneficio di poter in un tempo vicino (come nella locazione) aumentare la misura della *pensio*, deve per giustizia essere esonerato dal *periculum* della cosa che aliena. A questo proposito io non credo di errare se richiamo

alle mente del lettore il concetto originario della *locatio-conductio* e la sua parentela con la *venditio* (1). La *locatio-conductio* è la *venditio fructuum*; il *dominus* che aliena i frutti per sempre o per lungo tempo resta esonerato da ogni *periculum* della cosa che aliena: insomma egli riguardo al *frui* è un *venditor*, e tutto ciò che è *periculum* del *frui* (*damnum particolare, leve*) non può toccarlo; ma riguardo alla cosa egli è sempre *dominus* e come tale sopporta la perdita della cosa (*clades ipsius rei*).

13. Giustiniano prosegue l'opera di Zenone con altre costituzioni importantissime. La prima (c. 2 c. 4, 66) statuisce sul diritto di devoluzione (2). Valeva pei fondi vectigali la *poena commissoria*, cioè il ritorno del fondo in proprietà piena del Comune nel caso di mancato pagamento del *vectigal*: la qual regola fu estesa alle enfiteusi fiscali. Dovette fissarsi nei contratti, osserva il Pernice,

(1) MOMMSEN, *Staatsr.* II, p. 419 e segg., massime sui *Vectigalia*. FESTO, p. 376: « *venditiones dicebantur olim censorum locationes, quod velut fructus publicorum venibant* ».

(2) *Imp. Justinianus A. Demostheni* p. p. In emphyteuticariis contractibus sancimus, si quidem aliae pactiones in emphyteuticis instrumentis fuerint conscriptae, easdem et in aliis omnibus capitulis observari et de reiectione eius, qui emphyteusin susceperit, si solitam pensionem vel publicarum functionum apochas non praestiterit. Sin autem nihil super hoc capitulo fuerit pactum, sed per totum triennium neque pecunias solverit neque apochas domino tributorum, reddiderit, volenti ei licere eum a prediis emphyteuticariis repellere: nulla ei adlegatione nomine meliorationis vel eorum quae emponemata dicuntur vel poenae opponenda, sed omnimodo eo, si dominus voluerit, repellendo neque praetendente, quod non est super hac causa inquietatus, cum neminem oportet conventionem vel admonitionem expectare, sed ultro sese offerre et debitum spontanea voluntate persolvere, secundum quod et anteriore lege nostri numinis generaliter cautum est. Ne autem ex hac causa dominis facultas oriatur emphyteutas suos repellere et reditum minime velle suscipere, ut ex huiusmodi machinatione triennio elapso suo iure isqui emphyteusin suscepit cadat, licentiam ei concedimus attestatione praemissa pecunias offerre hisque obsignatis et secundum legem depositis minime deiectionis timere periculum.

fino a quando la *pensio* potesse rimanere arretrata (l. 31 D. *de pign.* 20,1). Fu Giustiniano che elevò il diritto di espellere ad un *naturale negotii*. « Il rapporto sull'*ager vectigalis* al tempo dell'impero si concepiva in modo che lo Stato non esercitava il diritto di espellere, finchè il *vectigal* era regolarmente pagato; ciò di regola gli spetta in ogni tempo. Qui sta una differenza con l'affitto privato. Anche ammesso che il locatore possa espellere in ogni tempo il colono dal fondo, si ha senza dubbio in questo una violazione del contratto, e quindi una ragione di risarcimento che si può anticipatamente assicurare con una penale (l. 54 § 1 D. 19, 2). Lo stesso si cercò di introdurre nell'enfiteusi come già nel diritto vettigale; il rapporto delle parti qui è così determinato: *praedia ita sunt per principes veteres elocata, ut certum vectigal annuum ex his aerario penderetur* (C. 15 C. Th. 5, 13). Ma anche nell'affitto privato ricorre la stessa formola (C. 3 de loc. 4,65). Onde mi par chiaro che Giustiniano volle troncare l'eccezione nascente dal contratto di fronte all'azione di devoluzione, quale poteva presentarsi nell'enfiteusi private secondo l'esempio dell'affitto: perciò pone un termine per l'arretrato: decorso il quale è ammessa l'espulsione senza risarcimento (1).

14. Molto si discute sull'indole del canone, pel quale si presentano le difficoltà già apparse pel *vectigal* della *locatio vectigalis*.

Il momento opportuno per istudiare la natura del canone fu sempre quello dell'alienazione del diritto enfiteutico a titolo singolare.

Nessun soccorso si può trovare nella *locatio vectigalis*, perchè sulla successione singolare le fonti nulla ci dicono di preciso. Nei noti passi Gaio parla di eredi, e Paolo parla di quelli *qui in locum eorum successerunt*, alludendo, secondo l'uso ordinario delle parole a *bonorum possesores* etc. non certo a successori singolari; dalla

(1) L. c., p. 87.

l. 3 § 4 de reb. eor. 27, 9 risulterebbe invece che l'alienazione sarebbe stata ammessa. Ma nulla si può desumerne per l'indole del *vectigal*. — Nell'enfiteusi, il Muehler riferendosi alla glossa ed a Giasone (1) formulò questa teoria: « Quotiescumque igitur ab emphyteuta, adscito an inscio domino, justa emphyteuseos alienatio facta est: illud successori tribuendum est, ut fundo utatur atque fruatur, eodemque, quo ipse auctor, jure eum possideat; ex quo actio vectigalis atque in rem exceptio domino praedium vindicanti obijciendae ei dantur. Obligationes vero ex contractu ultro citroque natas ipsa alienatione in successorem singularem non transire, certi et explorati juris est; creditore enim inscio aliam personam in ipsius locum substituere, debitori minime licet. Jam vero, si quaeritur, quam ratione dominus emphyteusi alienata canonem constitutum consequi possit, triplici modo ei provisum esse tenemus. Primum enim contra priorem emphyteutam, quippe qui domino non adhibito obligationis vinculis se exuere nequeat, actio emphyteuticaria ei competit. Deinde vero contra emphyteutam novum, fundum scilicet possidentem, domino datur rei vindicatio, cujus ope canonis solvendi quasi necessitas

(1) *De jure emph. transferundo*, p. 48. Berolini 1835; Glossa in l. 2, C. de l. E. IV, 66, verb. *repellere*: « Item si emphyteuta faciat alium emphyteutam, unum vel plures, et cessant in solutione canonis, quod auxilium datur domino? Ioan. dicit, quod vindicat dominium suum a secundo emphyteuta, et si ille excipiat de jure emphyteutico, quod replicet, quia non debet ei fides servari ». Giasone nella l. 2, C. h. t., n. 150: « Secundus emphyteuta, irrequisito domino introductus expelli potest, quia canonis solutio ita correspondet juri reali, et sic ad proprietatem, ergo afficit quemlibet successorem et singularem. Dominus vindicat, emphyteuta secundum jus suum excipit, dominus pensionem non solutam replicabit » . . . licet jus *agendi* adversus singularem successorem non transeat, transit tamen jus *excipiendi* ». E cita pure: Azo in Thesaur. jur. locupl. de l. E., n. 12. Gabrielis Mudaeus in Comm. ad Dig. (Lovanii 1563) de act. emp. et vend., p. 154, n. 2. De Caldas Pereyra, De univ. jure emph. Pars. IV, c. 3, n. 36, Specul. 4, 2, n. 18.

illi imponitur. Nam si pensionis praestationem ille abnuerit, rei vindicatio domino competit, cum emphyteuta de jure in praedio excipere nequeat, nisi canonem constitutum solvere paratus. Jus emphyteuticum enim, quum ea conditione concessum sit, ut pro eo pensio solvatur, de eo qui excipere velit, is conditionem quoque impositam implere debet. Itaque, quamquam e Romanarum jure privato ipsi fundo obligatio haec imponi non potest, ut possessor quilibet teneatur, conditione tamen juri adhaerente emphyteuta novus, ut aut solvat, aut jure suo abdicet, obligatur ».

A tal dottrina si oppone il Pernice, insistendo sulla realtà del canone, che passando dal diritto pubblico nel diritto privato non avrebbe perciò mutata sua natura. Veramente già prima di lui Zachariae von Lingenthal (Leipz. Krit. Jahrb. für Deutsche R. W. XX p. 649) insistette sulla derivazione dell'enfiteusi e della superficie dal diritto pubblico, dove la prestazione era trattata come una pubblica imposta, dovuta dall'attuale possessore del fondo, quantunque non obbligato personalmente; essere un'anomalia poi che lo stesso carattere d'imposta e gli stessi principii siano stati applicati pei fondi concessi dai privati; trattarsi infine di un'obbligazione affatto simile al *reallast* tedesco. Che anzi proprio come un *Reallast* concepirono il *solarium* e il *canon* Sintonis (Civil. § 56 Not. 7) e Schmid (p. 31 *Emphyteuse*) Brinz (Pand. I, p. 287, 288), Windscheid (Pand. § 220 Not. 3 confr. col § 223 Not. 11). Ma va segnalato il Pernice per averne concepita una trattazione organica e d'indole generale per tutte le rendite fondiarie. Per lui il canone è un peso del fondo e, come prestazione obbligatoria, viene esatta in via amministrativa. Ciò fonda sul fr. 7 de publ. 39, 4 e sugli altri testi in cui si tratta di *ager vectigalis* (fr. 7 pr. comm. div. 10, 3; fr. 16 § 2 de P. A. 13, 7; fr. 4 § 9 fin. reg. 10, 1; fr. 5 § 2 arb. f. caes. 47, 7; fr. 71 § 6 de leg. I), che crede impossibile pel diritto giustiniano poter riferire ai fondi provinciali obbligati al tributo. « Nelle conces-

sioni ereditarie del fisco la cosa s'intendeva così: gli arretrati potrebbero essersi esatti in via amministrativa (c. 6 C. Th. 5, 14). Naturalmente qui come nell'elevare i tributi si avevano riguardi (fr. 7 § 1 de publ. 39, 4 (?); c. 2 de fundo patr. 11, 62). La perdita del diritto avveniva quindi solo in ultimo luogo. La pietra di paragone per tale concezione è il caso di alienazione... Pare che nelle enfiteusi del fisco si sia usato nei passaggi un avviso ai magistrati demaniali e quindi il loro intervento. È chiaro che allora si è venuto a parlare anche del censo fondiario, e si sono prese le misure necessarie contro l'introduzione di coloni incapaci o insolubili (C. 1 de fund. pat. 11, 62; c. 3 de fund. reip. 11, 66; c. 3 pr. h. t.); parimenti si cercò di garentirsi negli affitti ereditarii (C. 3 § 3 h. t.). Così nel fatto per venire alla innovazione di Giustiniano non ci volle molto: essa si presentava al passar dell'istituto nel diritto privato. Si doveva fare l'indicazione secondo l'obbligo di legge, e fissare le conseguenze della mancata indicazione per evitare l'arbitraria difesa dei latifondisti offrendo loro un mezzo procedurale. Oggi si è d'accordo nel ritenere che il consenso del *dominus* all'alienazione non contiene la conclusione di un contratto col nuovo enfiteuta: il passaggio del diritto si compie semplicemente fra i due enfiteuti. Non vi è ragione per cui l'antico rapporto di censo cioè il legame del canone al fondo si dovesse trasformare. Anzi si deve dire: il proprietario non aveva nessun mezzo giuridico per convenire l'enfiteuta ancora per gli arretrati dopo che questi si era staccato dal fondo; chè la specialità del diritto nell'affitto ereditario di Zenone sta proprio in ciò, che i rapporti obbligatorii sono fermamente legati alla detenzione del fondo » (p. 89 e seg.).

Il Waechter già notò che l'idea del *reallast* urtava contro i principii di Diritto Romano; ed anche prescindendo da questo, alla dottrina del Zachariae si obiettava che per essa si doveva attribuire un *jus in re* sulla propria cosa (p. 87). E quando il

Windsheid opponeva che il *reallast* non era per lui un *jus in re* (§ 220, nota 5), il Waechter gli replicava che anche come semplice *obligatio in rem scripta* non potrebbe essere legata alla propria cosa; nè è da ammettere che il Diritto Romano abbia riconosciuta la possibilità di costituire *obligationes in rem scriptae* con la semplice volontà di due contraenti (p. 95). Onde si avvicinava, pel *solarium* della superficie, alla dottrina del Muehler, ma con alcune differenze. Pel Waechter il pagamento del *solarium* è una condizione non del diritto superficiario, ma solo dell'esercizio di tal diritto; cosicchè il mancato pagamento non importa una vera devoluzione (*Privationsrecht*), il diritto cioè non cade, ma solo ne è sospeso l'esercizio. Del resto anche pel Waechter il *solarium*, come condizione del godimento della superficie incombe come obbligo a chiunque abbia tal godimento: « se un diritto di superficie è costituito verso pagamento di *solarium*, il Diritto Romano tratta il *solarium* come condizione per esercitare e far valere il diritto stesso, in modo che poteva esercitarlo solo colui che pagava il *solarium*; il superficiario è difeso nel suo diritto contro il proprietario solo in quanto egli adempia l'obbligazione cui il diritto fu condizionato. Quindi era escluso dal far valere il diritto ogni successore, che non riconosceva e non eseguiva la *lex contractus*. Così seguì che, senza attribuire al *solarium* un carattere reale come onere reale (*Grundlast*), ogni proprietario poteva far valere il diritto al *solarium* contro chiunque affacciasse diritto alla superficie come superficiario originario o come successore di questo » (p. 88 e segg.). Con questa dottrina spiega anche il W. l'obbligo di pagare gli arretrati in ogni successore: « così il superficiario poteva esercitare il suo diritto sol quando pagasse *tutto* quel che in generale secondo la *lex contractus* era da pagare e che non era stato pagato » (p. 98).

L'altra differenza è che il Muehler seguendo la glossa e Giasone prescinde dal contratto, e fa passare nel successore singo-

lare l'obbligo del canone come una condizione del diritto trasmesso, indipendentemente dal contratto; il Waechter invece fa supporre una specie di accettazione tacita della *lex contractus*; l'obbligo è nato con questo e chi succede al primo superficiario deve stare al contratto.

Ma giustamente gli si domanda: perchè? Perchè, se il successore è estraneo al contratto?

« L'obbligo del solario, gli obietta il Pernice, deriva dal contratto costitutivo. Il primo superficiario e i suoi eredi rispondono della prestazione con azione obbligatoria (Waechter, p. 92). Invece nella persona del successore singolare la prestazione del peso fondiario è una condizione. Com'è possibile che una clausola obbligatoria contrattuale col passaggio dell'oggetto a seconde mani si trasformi in una condizione di esercizio? Non è questa una violazione del diritto privato altrettanto grave come quella di riconoscere senz'altro il *solarium* qual diritto reale? Non dovrebbe logicamente lasciarsi responsabile il superficiario precedente? Come avviene ch'egli si liberi da un'obbligazione regolarmente accettata con contratto? Nè si può dire che in vista del nuovo debitore l'antico resti liberato, ponendosi quegli al suo posto, chè nella superficie pel trapasso non è richiesto il consenso del *dominus*, e l'acquirente non diventa debitore nel senso giuridico » (p. 92).

Ma se questo è vero, non crediamo si possa e si debba giungere, per la definizione di questo istituto, a riconoscere nel canone l'onere reale. Ammettiamo pure col Zachariae e col Pernice l'influenza del diritto pubblico per la nascita di questi due istituti di diritto privato, l'enfiteusi e la superficie; ammettiamo pure che il passaggio dell'obbligo nel successore singolare per le prestazioni, arretrate e future, è un'anomalia nel diritto privato; ma a spiegarla basta il riconoscere, quel che Savigny e Jhering riconobbero, la figura di un diritto reale con un'obbligazione annessa.

Ricorrere alla figura del *reallast* tedesco non significa fare un passo innanzi per la definizione, bensì indietro, tanto è discusso quell'istituto ancora; e risolversi a vedere nel *reallast* un *jus in re*, e concepire fin dal diritto Romano la *servitus in faciendo*, non vale a togliere l'anomalia di un *jus in re* su una cosa propria. E finalmente non basta a sfuggire questa obbiezione il concepire, come fece il Pernice, il diritto dell'enfiteuta come una *proprietà subordinata* (*sogenanntes Untereigenthum*) (1), chè un istituto storico va spiegato non con figure di sistemi che ci formiamo noi, ma con quelle che furono del sistema romano.

Invece la spiegazione che seguiamo non pretende di accertare maggiori novità che non vi siano negl'istituti che studiamo.

15. Il diritto di enfiteusi è un *jus in re*, che però ha caratteri proprii così spiccati da non potersi confondere con gli altri *jura in re aliena*. Il Segrè, seguendo l'Arndts, rifiuta la opinione del Büchel e dell'Elvers che vedono nell'enfiteusi e nella superficie diritti ad esercitare la proprietà altrui indipendentemente dal proprietario, a differenza delle servitù che, pure essendo diritti reali di godimento, si presenterebbero come una parte staccata dalla proprietà, un elemento di esso, ad altri concesso come diritto proprio, autonomo. L'esercizio della proprietà è un puro fatto e il diritto relativo di esercitarla in modo autonomo non può essere che la proprietà stessa, non l'enfiteusi o la superficie. D'altra parte contro la tendenza dell'Arndts ad assimilare l'enfiteusi alla servitù, giustamente osserva: 1° l'enfiteuta, come il superficiario, *quamvis non efficiatur dominus*, ha un' *utilis fundi petitio*, cioè un'azione analoga a quella della proprietà, non un' *utilis confessoria*, per far valere *contra omnes* il suo diritto enfiteutico; 2° il possesso dell'enfiteuta o di chi si comporta come tale è ri-

(1) *Grundriss zu Vorlesungen über Pandektenrecht*, 1886-87, § 135, 137; *Parerga*, I. c., p. 86.

guardato dai Romani come un possesso proprio, *corporis*, non come una *juris q. possessio*, quindi con l'azione *in rem* l'enfiteuta ottiene il possesso della cosa; 3° l'enfiteuta può dare a pegno il fondo enfiteutico, alienare, sotto certe condizioni, il suo ad estranei, costituire servitù attive e passive *tuitione praetoria*, agire od essere convenuto col *judicium directum communi divi dundo*; 4° finalmente l'enfiteuta è tenuto al pagamento del canone, e quest'obbligo trapassa, insieme con quello del pagamento degli arretrati, ai suoi successori singolari. Sotto altri rapporti invece il diritto enfiteutico si modella sul tipo dei *jura* e più particolarmente su quello dell'usufrutto: onde sembra doversi ricorrere per la soluzione dei casi dubbii, talora all'analogia del diritto di proprietà, talora a quella delle servitù e specialmente dell'usufrutto (p. 38).

Anche noi, rivolti a studiare i caratteri dell'enfiteusi e le sue differenze di fronte agli altri *jura in re*, notammo che la differenza espressa dai più è la precedenza storica delle *servitutes*, istituto di diritto civile, mentre l'enfiteusi allevata, come con paterna frase si espresse il mio maestro De Crescenzo, dal diritto pretorio, fu legiferata dalle costituzioni imperiali. Il Vangerow vi scorre due caratteri: l'uno, che l'enfiteusi aveva un contenuto determinato, per modo che col solo nominarla si designava, mentre la servitù poteva esprimere innumerevoli servigi, senza determinarne alcuno; il che corrisponde alla definizione negativa che egli dà della servitù; l'altro era l'alienabilità del *jus emphyteuticum*. A me pare che il primo carattere presupponga incontestata la teoria che esclude nel diritto romano le servitù tipiche, mentre è stato con validissimi argomenti sostenuto il contrario, cioè l'esistenza di servitù tipiche, dette così appunto per le facoltà determinate e caratteristiche che per legge ne formavano il contenuto essenziale (1). L'altro, l'alienabilità, anziché un carattere, a me sem-

(1) PEROZZI, *Sulla struttura delle servitù prediali in Diritto Romano*, p. 7 e segg. Roma 1888.

bra essa stessa la conseguenza di caratteri più intimi non bene escogitati.

Si accostarono di più al vero l'Hoffmann ed il Göschel.

Il primo anch'egli accenna alla alienabilità senza spiegarla, indi aggiunge un altro carattere che a me pare appunto uno dei più importanti.

« L'enfiteusi, egli scrive, comprende come la servitù, massime come l'usufrutto, il diritto di godere una cosa, la quale però sempre può essere soltanto un predio. Ma questo diritto differisce dalle servitù in ciò, che esso non è legato strettamente ad un subbietto portatore del diritto, anzi può essere ereditato ed alienato. L'enfiteusi può possibilmente per sempre essere separata dalla proprietà; la proprietà perciò sarebbe interamente inutile e vuota, quando dall'altra parte l'enfiteuta non fosse obbligato di corrispondere al proprietario una certa prestazione (canone, laudemio), o dalla effettiva prestazione di questa entrata non dipendesse la durata del diritto enfiteutico. L'enfiteuta gode proprio l'immediato vantaggio della cosa, il proprietario gode un corrispettivo pel godimento che gli è sottratto, quantunque questa indennità non debba stare in nessun rapporto col godimento sottratto. Meno è questa indennità, e più l'enfiteuta si avvicina alla proprietà. In questo momento sta la caratteristica dell'enfiteusi, e si spiegano così le ulteriori particolarità del diritto enfiteutico. Infatti, questo ritorna al proprietario, quando l'enfiteuta fra un determinato tempo non paga la dovuta prestazione. L'enfiteuta non deve deteriorare il fondo, perchè il proprietario, in caso di consolidazione del diritto enfiteutico con la sua proprietà, riprenda il fondo in istato conveniente, e l'enfiteuta sia in grado di pagare il canone. Se quest'obbligo da parte dell'enfiteuta non è adempito, l'enfiteusi parimenti ritorna al proprietario. Perchè il fondo possa essere conservato in istato conveniente ed il canone possa essere pagato, l'enfiteuta è obbligato a non alienare il suo diritto

se non ad una persona solvibile. Così l'enfiteusi non sempre deve tornare al proprietario, essa però può ogni momento essere riunita con la proprietà, in quanto cioè l'enfiteuta non paga la prestazione dovuta o non adempie le altre obbligazioni legate con questo rapporto. Il proprietario che concede ad alcuno un'enfiteusi non dà il suo diritto o parte del suo diritto per sempre o fino ad un determinato tempo, come è il caso di questa ultima ipotesi nella costituzione di usufrutto, ma la durata del diritto enfiteutico dipende dall'adempimento de'suoi obblighi e specialmente dal pagamento delle prestazioni ricorrenti di tempo in tempo. Proprio per questa ultima ragione si può spiegare anche l'opinione dei giuristi, che riguardano la costituzione dell'enfiteusi come una locazione, in quanto qui non si aliena, come nella vendita un diritto per sempre o fino ad un certo tempo per una prestazione fatta una volta *tantum* » (1).

Anche il Göschel colse bene questo punto. « L'*emphyteusis* è un diritto reale, ma non si deve con ciò dimenticare che originariamente ebbe a base un semplice rapporto obbligatorio, cioè un rapporto di locazione, a cui si trovò conveniente aggiungere un carattere reale. Questa circostanza ha influito essenzialmente su tutta la teoria di questo istituto ». E più innanzi. « Il diritto reale contenuto nell'enfiteusi è legato con una particolare obbligazione; e questo non può recare meraviglia, perchè l'obbligatorio fa da fondamento a tutto il rapporto giuridico » (§ 320).

Specialmente notevole è l'Ihering: « Gli atti giuridici costituiscono delle individualità il cui elemento capitale sta nel diritto che hanno per oggetto. Tanti diritti, tante azioni, dicemmo parlando della procedura. Lo stesso principio è vero quando si tratta dell'atto giuridico: tanti diritti, tanti atti giuridici. Se queste premesse sono esatte, ne consegue che il cumulo di atti di na-

(1) *Die Lehre von Servitutun*, § 11, pag. 22 e segg. Darmstadt 1838.

tura differente, per es. del trasferimento della proprietà e della costituzione di servitù o di obbligazione è proibito, come è interdetto di confondere atti delle stessa specie, per es. il trasferimento di più cose, la costituzione di più servitù con una sola mancipazione ».

« Vediamo ciò che avviene in realtà. In diritto Romano vi sono certi rapporti che ci mostrano intieramente uniti, in una unità sistematica, i due elementi fondamentali del diritto che occupano generalmente i due punti opposti, l'elemento reale del diritto, e l'elemento obbligatorio. Questi rapporti sono: il *pignus*, la *superficies* e l'*emphyteusis*. Un solo e medesimo atto chiama alla vita il lato reale (l'*jus in re*) e il lato obbligatorio (il contratto); almeno è quello che può accadere. Nel diritto antico le cose avevano tutt'altro aspetto. L'usufrutto fu il primo rapporto giuridico del diritto antico in cui l'elemento reale si mostrò combinato coll'elemento obbligatorio. Il procedimento tecnico che mise in opera il diritto antico per ottenere questa giusta posizione non ha niente di comune col mezzo cui ricorse il diritto nuovo. Quest'ultimo confonde i due elementi in un solo atto: il diritto antico al contrario, tenendo conto della loro differenza in principio, li tiene esteriormente separati nell'atto giuridico, esigeva per ciascun elemento un atto particolare: l'*in jure cessio* pel *jus in re*, la stipulazione (*cautio usufructuaria*) pel rapporto d'obbligazione. Si dirà che nell'usufrutto esiste fra l'elemento reale e l'elemento obbligatorio un legame meno intimo che nei tre altri rapporti? Ma in tutti il legame obbligatorio è assolutamente indispensabile. Solo dunque nella necessità tecnica possiamo vedere la chiave della differenza che si osserva nella loro struttura. Questa differenza presenta, dal punto di vista del metodo della giurisprudenza, un significato tanto più grande in quanto un'osservazione imparziale non riceve, dinanzi all'usufrutto come dinanzi agli altri rapporti citati, altra impressione che quella di una perfetta unità regnante

sull'insieme. Nessuna causa interna determina la diversità della loro struttura, essa è dovuta semplicemente a una causa storica. Nati in epoche affatto differenti, l'usufrutto da un lato e gli altri rapporti citati, sono stati nella loro formazione tecnica modellati da un'arte giuridica completamente diversa » (1).

« Diritto enfiteutico, scrivevamo già noi, significa *diritto legato ad obblighi*, nasce a base obbligatoria, e l'obbligatorio fa da presupposto e da correlativo al diritto »: « il che esclude l'idea di scindere il diritto dall'obbligo, e fare andare ciascuno per la sua via: diritto enfiteutico è concetto complesso che implica il lato attivo e passivo del rapporto » (2). Dicendo « *diritto legato ad obblighi* », non intendemmo, nè intendiamo obblighi *contrattuali*; il contratto, la *locatio vectigalis* assistette l'*jus vectigale* nel nascere e ne allevò i caratteri; ma questo come *jus praedii* si emancipò da quella e nel mentre si affermava come *jus in re*, si affermava pure come *jus in re* legato alla condizione di pagare il canone. Così lo notano il Savigny ed il Ihering, così il giureconsulto romano lo fa capace di esser alienato anche a titolo singolare. Il Pernice ha ragione quando afferma che il consenso del *dominus* non importa la conclusione di un nuovo contratto, e che il passaggio avviene solo fra i due enfiteuti; ha ragione ed è esatto quando afferma che la specialità dall'affitto ereditario di Zenone sta in ciò che i rapporti obbligatorii sono fermamente legati alla detenzione del fondo; ma ha torto da una parte nel voler attribuire per ciò *realità* a quelli che ei confessa essere rapporti obbligatorii, e dall'altra parte nel volerli concepire solo come *contrattuali*. Invece per me l'obbligo è una *condicio iuris* del diritto enfiteutico. La figura di un diritto reale cui corrisponde un obbligo nel titolare, chiunque questi sia, ha la sua prima manifestazione nel diritto pubblico; lo vedemmo nell'obbligo alla

(1) L. c. IV, p. 136, § 63. 1878. V. anche SAVIGNY, *Obligationen*, § 15.

(2) SIMONCELLI, *Se l'enfiteuta alienante etc.*, p. 15.

decuma dell'occupante dell'*ager publicus* in Roma, anche prescindendo da un contratto vero e proprio con lo Stato; lo vedemmo nella legge di Traiano dell'iscrizione di Henchir Mettich e nella circolare dell'iscrizione di Ain Ouassel. Tale figura passando nel diritto privato non muta la sua natura, resta un obbligo legato ad un diritto, e quindi incombente al titolare di questo diritto.

Nulla di strano che, quando un tal diritto reale condizionato si costituisce per contratto, la condizione venga a fungere come *causa*, cioè come corrispettivo, collocandosi insieme col diritto nella costruzione del contratto sinallagmatico. Quando c'è il contratto, la volontà del *dominus* ha fatto del canone il fine determinante del negozio, l'ha voluto come elemento principale ed essenziale del rapporto; e l'enfiteuta l'ha assunto come obbligo principale corrispettivo al godimento, in modo che non solo non può pretendere questo senza quello, ma non abbandonare questo per svincolarsi da quello.

La *condicio juris* non è principale nel rapporto, ma subordinata all'esistenza del diritto cui inerisce, quindi chi l'assunse come tale l'assunse in quanto ineriva al diritto e finchè dura e si ritenga il diritto, senza che possa mutarsi la natura di questo fino a farne un accessorio dell'obbligo; invece la causa nel contratto sinallagmatico sta come principale alla pari e di contro al diritto corrispettivo, e la volontà dell'un contraente non basta a liberarnelo. Il diritto reale con la *condicio juris* dell'obbligo del canone formatosi nel diritto pubblico coll'entrare nel diritto privato, si acconcia ai modi di acquisto che vi trova; e mentre nel contratto la *condicio* diventa causa, nel legato, nella usucapione resta una *condicio*.

Ma il Pernice trova antigiuridico la spiegazione del Waechter per questo, che passando il diritto al secondo superficiario quel che era obbligo contrattuale tra il *dominus* e il primo superficiario, diventa semplice condizione. Al che si risponde indagando, come

noi già facemmo, che specie di contratto è questo di enfiteusi: noi l'abbiamo sempre concepito come un contratto con persona indeterminata. « Data la facoltà di alienare il fondo, e d'imporre al concedente, il quale non eserciti la prelazione, un nuovo enfiteuta *solvente* e *non prohibitus*, questa facoltà esercita la sua influenza su tutto il contratto e sull'obbligo del canone. Fin da principio, fin dalla conclusione del contratto, il concedente accetta come enfiteuta non la sola persona determinata del primo enfiteuta, ma chiunque solvente e *non prohibitus*, il quale sottratti nel rapporto enfiteutico. Il vincolo obbligatorio nasce fra il concedente ed una persona indeterminata che si determina nei diversi successivi soggetti portatori del diritto enfiteutico » (1).

La facoltà di alienare il diritto enfiteutico e di sostituire nel rapporto contrattuale una persona diversa dal contraente originario è certo un'anomalia, e merita studio. Eccezionale nel diritto romano e limitata all'enfiteusi ed alla superficie, mi parve trovasse accoglienza favorevole nel diritto moderno; e citai il titolo al portatore. Il che fece dire che io avevo fatto dell'enfiteusi un istituto di diritto commerciale! (2). Come i bisogni del commercio diedero luogo nei nostri tempi alla figura del titolo al portatore, altri bisogni non meno forti ci diedero l'enfiteusi coll'anomalia dell'alienabilità del diritto e dell'implicito trapasso dell'obbligo. Un diritto reale perpetuo sotto condizione dell'adempimento di obblighi non poteva uscire dall'organismo sano di Roma; al diritto perpetuo veniva correlativa la condizione perpetua, cioè un obbligo perpetuo, e questo è contro la libertà dei rapporti romani: l'istituto reclamava un'uscita, e questa fu l'alienabilità del diritto enfiteutico. L'enfiteusi rappresentò un progresso: l'enfiteusi si distinse appunto per questo risveglio di libertà: il con-

(1) *Se l'enfiteuta alienante etc.* pag. 17.

(2) CLAPS, *Delle cosiddette obbligazioni reali etc.*, pag. 139.

ductor non poteva mutarsi in colono e star costretto perpetuamente al suolo. L'alienabilità, con le debite garanzie verso il *dominus*, fu lo spiraglio aperto alla libertà.

Nè fu solo il bisogno di libertà a determinare la alienabilità; qualche altro elemento vi influì.

16. Il problema della *meliorationes* ci parve un punto fondamentale per lo sviluppo del diritto enfiteutico (1).

(1) Idem A. Juliano p. p. Cum dubitabatur, utrum emphyteuta debeat cum domini voluntate suas meliorationes, quae Graeco vocabulo empone-mata dicuntur, alienare vel jus emphyteuticum in alium transferre, an eius expectare consensum, sancimus si quidem emphyteuticum instrumentum super hoc casu aliquas pactiones habeat, eas observari: sin autem nullo modo hujusmodi pactio posita est vel forte instrumentum emphyteuseos perditum est, minime licere emphyteutae sine consensu domini suas meliorationes aliis vendere vel jus emphyteuticum transferre. Sed ne hac occasione accepta domini minime concedant emphyteutas suos accipere pretia meliorationum quae invenerint, sed eos deludant et ex hoc commodum emphyteutae depereat, disponimus attestationem domino transmitti et praedicere, quantum pretium ab alio re vera accipi potest. Et si quidem dominus hoc dare maluerit et tantam praestare quantitatem, quantam ipsa veritate emphyteuta ab alio accipere potest, ipsum dominum omnimodo haec comparare: sin autem duorum mensuum spatium fuerit emensum et dominus hoc facere noluerit, licentia emphyteutae detur, ubi voluerit, et sine consensu domini suas meliorationes vendere, his tamen personis quae non solent emphyteuticis contractibus vetari ad hujusmodi venire emptionem: necessitatem autem habere dominos, si aliis melioratio secundum praefatum modum vendita sit, accipere emphyteutam vel, jus emphyteuticum ad personas non prohibitas sed concessas et idoneas ad solvendum emphyteuticum canonem transponere si emphyteuta maluerit, non contradicere, sed novum emphyteutam in possessionem suscipere, non per conductorem nec per procuratorem, sed ipsos dominos per se vel per litteras suas vel, si hoc non potuerint vel noluerint, per depositionem in hac quidem civitate apud virum clarissimum magistrum censuum vel praesentibus tabulariis per attestationem, in provinciis autem per praesides vel defensores celebrandam. Et ne avaritia tenti domini magnam molem pecuniarum propter hoc efflagitent, quod usque ad praesens tempus perpetrari cognovimus, non amplius eis liceat pro subscriptione vel depositione nisi quinquagesimam partem pretii vel aestimationis loci, qui ad aliam

Generalmente si considerano le *meliorationes* come un caso di accessione pura e semplice, il quale si risolverebbe nel modo ordinario delle *impensae*. Ci sia permesso di dubitarne, e di allargare un poco la cerchia delle nostre investigazioni e delle nostre vedute per colpire la vera natura degli *emponemata* fin dal diritto giustiniano.

Gli *emponemata* hanno lo stesso contenuto economico dell'*accessio*: come questa, aggiungono alla cosa, migliorano la cosa. Questo contenuto è disciplinato dal diritto classico in modi diversi. Anzitutto l'accrescimento, la miglioramento della cosa può essere l'adempimento dell'obbligo di un contratto. In tal caso il diritto romano vede una *locatio-operis* per la quale il *conductor* trasferisce nel *locator* la proprietà delle cose aggiunte alla cosa. « *Quotiens autem faciendum aliquid datur locatio est. Cum insulam aedificandam loco, ut sua impensa conductor faciat, proprietatem quidem eorum ad me transfert et tamen locatio est: locat enim artifex operam suam, id est faciendi necessitatem* » (l. 22 § 1, 2 D.18, 2). Similmente: « *Sabinus respondit, si quam rem nobis fieri velimus etiam, veluti statuam vel vas aliquod seu vestem, ut nihil aliud quam pecuniam daremus, emptionem videri, nec posse ullam locationem esse, ubi corpus ipsum non datur ab eo cui id fieret: aliter atque si aream darem, ubi insulam aedificares, quoniam tunc a me substantia proficiscatur* » (l. 1 § 20 D.18, 1).

L'accrescimento della cosa può esser l'effetto della sola volontà del *non dominus*; e il diritto Romano distingueva se era fatto in buona fede o in mala fede, e, per le piantagioni, distingueva ancora se le piante avessero pose radici o no. (L. 7 Gaius

personam transfertur, accipere. Sin autem novum emphyteutam vel emptorem meliorationis suscipere minime dominus maluerit et attestatione facta intra duos menses hoc facere supersederit, licere emphyteutae et non consentientibus dominis ad alios jus suum vel emponemata transferre. Sin autem aliter fuerit versatus, quam nostra constitutio disposuit, jure emphyteutico cadat.

§ 12 de acquir. rem. dom. 41, 1): « Ex diverso si quis in alieno solo sua materia aedificaverit, illius fit aedificium cuius et solum est et, si scit alienum solum esse, sua voluntate amississe proprietatem materiae intelligitur: itaque neque diruto quidem aedificio vindicatio eius materiae competit. certe si dominus soli petat aedificium nec solvat pretium materiae et mercedes fabrorum, poterit per exceptionem doli mali repelli, utique si nescit qui aedificavit alienum esse solum et tamquam in suo bona fide aedificavit; nam si scit, culpa ei obici potest, quod temere aedificavit in eo solo, quod intellexeret alienum. § 13. Si alienam plantam in meo solo posuero, mea erit: ex diverso si meam plantam in alieno solo posuero, illius erit: si modo utroque casu radices egerit: antequam enim radices ageret, illius permanet, cuius et fuit. » E la l. 9 eod.: « Qua ratione autem plantae quae terra coalescunt solo cedunt, eadem ratione frumenta quoque quae sata sunt solo cedere intelleguntur. ceterum sicut is, qui alieno solo aedificavit, si ab eo dominus soli petat aedificium, defendi potest per exceptionem doli mali, ita eiusdem exceptionis auxilio tutus esse poterit, qui alienum fundum sua impensa conservit ».

Chi dunque in mala fede fabbrica o semina sul suolo altrui si presume l'abbia fatto *animo donandi* (1).

Possono inoltre le migliorazioni esser fatte con la tolleranza del *dominus* dal *non dominus sciente*; ed allora come nel *conductor* anzichè presumere l'*animus donandi*, si accordava una *exceptio doli* e una *indennità*. « In conducto fundo si conductor sua opera aliquid necessario vel utiliter auxerit vel aedificaverit vel instituerit, cum id non convenisset, ad recipienda ea quae impendit ex conducto cum domino fundi esperiri potest » (l. 55 § 1 D. 19, 2). E più specificamente la l. 61 pr. eod. « *Colonus, cum lege locationis*

(1) WANGEROW, l. c. p. 719, § 329 oss. 4.

non esset comprehensum, ut vineas poneret, nihilo minus in fundo vineas instituit et propter earum fructum denis amplius aureis annuis ager locari coeperat. quaesitum est, si dominus istum colonum fundi eiectum pensionem debitarum nomine conveniat, an sumptus utiliter factos in vineis instituendis reputare possit opposita doli mali exceptione, respondit vel expensas consecuturus vel nihil amplius praestaturum » (1).

Nell'enfiteusi giustiniana, le migliorazioni assumono una figura speciale. Anzitutto, sono esse l'adempimento di un obbligo?

Noi crediamo di no (2). Fine precipuo del contratto fu la coltura: il migliorare, l'accrescere il fondo enfiteutico si manifestò come un diritto dell'enfiteuta; diritto che non aveva bisogno di essere stipulato poichè era insito nella figura del contratto, ma che nessun testo ci autorizza di mutare in obbligo fin dal diritto giustiniano: quella mutazione avvenne, ma molto dopo, e vedremo che essa non valse a mutare la fisionomia del contratto. I concedenti cedevano in enfiteusi fondi incolti, e tale concessione non meritava oltre il canone, anche il corrispettivo dell'obbligo del migliorare; se avessero voluto obbligare alle migliorazioni, avrebbero dovuto compensare gli enfiteuti; essi doveva-

(1) Le migliorazioni di cui si parla nelle locazioni delle iscrizioni greche non escono dalla forma giuridica che assumono quelle delle ordinarie locazioni anche in Roma. Guardiamo, ad es., il contratto della tavola di Eraclea: obbligo del conduttore è di pagare la mercede (μισθωμα) e di prestare le cautele (προφυλάξεις), sotto pena di risoluzione, pagando il doppio e l'*id quod interest* per la rilocalazione del fondo a minor prezzo, nei primi cinque anni (confr. l. 51 D. 19, 2); obbligo pure di coltivare in modo determinato, facendo delle piantagioni tutte stabilite nel contratto, le quali in caso di risoluzione, cedevano alla città (καὶ τὰ ἐν τῇ πεφυτευμένα καὶ ἐκδομημένα, πάντα τῇς πόλεως ἔσσονται): il che è conforme al « *Conductor omnia secundum legem conductionis facere debet* » della l. 25 § 3 D. 19, 2, ed alle leggi citate 55 § 1 e 61 pr. D. 19, 2.

(2) THIBAUT, *Sistema*, § 323.

no invece allettarli cedendo l'*jus ἐμψυτευτικόν* dietro tenue corrispettivo. Vedemmo infatti nell'iscrizione di Henchir Mettich le clausole che esentavano dall'estaglio il coltivatore che faceva certe migliorazioni: secondo l'importanza di queste cresce l'esenzione (1). Le costituzioni di Zenone e di Giustiniano non ci dicono nulla dell'obbligo: ci parlano delle migliorazioni, ma non vi accennano punto come ad onere dell'enfiteuta. Tra le cause di devoluzione questa del mancato miglioramento non appare neppure tardi, nel diritto bizantino, dove si trova, come causa di devoluzione, ancora il solo deterioramento della cosa. L'obbligo del migliorare è una produzione medioevale, e lo vedremo subito. Coloro che credettero il migliorare come un obbligo dell'enfiteuta, sconobbero affatto l'indole originaria del diritto enfiteutico: questo nacque come un *jus praedii*, *jus in re aliena*, ed è assurdo pretendere che il contenuto del diritto (*jus ἐμψυτευτικόν*) si converta in contenuto di un obbligo. Corollario infatti di tali ragioni è che l'enfiteuta non trasferisce al proprietario le migliorazioni come un *conductor operis*, ma le fa sue, ed è con una vera vendita che egli le cede al *dominus* che le voglia comperare.

Ciò posto, il contenuto economico delle migliorazioni nell'enfiteusi assume una figura singolare; esso non dà soltanto luogo a una *exceptio doli mali* e ad un compenso ordinario come per la spesa, ma genera l'appartenenza delle migliorazioni all'enfiteuta. Giustiniano lo afferma decisamente: « Cum dubitabatur, utrum emphyteuta debeat cum domini voluntate suas meliorationes, quae Graeco vocabulo emponemata dicuntur, alienare vel jus emphyteuticum in alium transferre, an eius expectare consensum, sancimus, si quidem emphyteuticum instrumentum super hoc casu aliquas pactiones habeat, eas observari: sin autem nullo modo huiusmodi pactio posita est vel forte instrumentum emphyteuseos

(1) V. retro, p. 33, nota 1.

perditum est, minime licere emphyteutae sine consensu domini suas meliorationes aliis vendere vel jus emphyteuticum transferre ».

Che cosa è quest' appartenenza? Essa non è un *dominium* romano; l' *accessio cedit principali* impedisce al diritto romano di dare all' enfiteuta il dominio delle *meliorationes*. Accertiamo intanto un' appartenenza, e senza uscire dal diritto classico, studiamo l' importanza di questo elemento nella concezione del diritto enfiteutico. Notiamo da principio come la *superficies* ed il diritto enfiteutico muovessero con certo parallelismo; con la costituzione di Giustiniano che dichiara l' appartenenza delle migliorazioni, il parallelismo si fa perfetto. La forma originaria e tipica (non unica) della *superficies* sta nella locazione di un suolo su cui il superficiario eleva un edificio da godere in perpetuo o per lungo tempo; fatto l' edificio, il rapporto col suolo è sempre locazione e la pensio è il *solarium* (si noti il nome), il rapporto coll' edificio è l' appartenenza di esso, che non si eleva a dominio. L' enfiteusi muovendo dalla locazione dei fondi rustici è affine a quella della *superficies* molto più che a questo non sia affine la locazione dei fondi urbani: infatti, qui il conduttore prende in fitto l' edificio per *goderlo* soltanto, nella locazione del fondo rustico invece lo prende in fitto per coltivarlo e godere il frutto della coltivazione come il superficiario che assume il suolo per edificare e godere il frutto della sua fabbrica. Ma il superficiario consegue l' appartenenza dell' edificio: il conduttore invece se opera qualche miglioramento non pattuita, acquista il diritto ad una indennità. Questa diversità, trova la sua ragione nella brevità del rapporto della locazione e nella poca entità delle migliorazioni possibili in sì breve tempo su fondi già colti. Quando in seguito sviluppa il lungo termine del *jus perpetuum salvo canone*, del *jus emphyteuticum*, quando nel grande abbandono dell' agricoltura l' importanza del lavoro e delle spese fatte sul fondo crebbe fino al punto da elevarsi a titolo di acquisto della proprietà sugli agri deserti, allora

quella stessa forza di interesse sociale che fin dalle dodici Tavole, per favorire la costruzione degli edifici e la coltura della vigna fece piegare perfino il rigoroso diritto di proprietà nel *tignum junctum*, e diede al superficiario l'*actio in rem* e l'appartenenza di fatto dell'edificio, quella stessa forza introduceva nell'enfiteusi l'appartenenza delle migliorazioni all'enfiteuta.

La perfezione di questo parallelismo ci conferma anche di più nell'opinione che il migliorare sia un diritto non un obbligo dell'enfiteuta, così come l'edificare non è un obbligo del superficiario. Ma quella appartenenza come quella dell'edificio al superficiario resta qualcosa di indefinibile. Che cosa è un'appartenenza che non è un dominio? Perchè non è dominio dell'enfiteuta, se questi ne può disporre? Che dominio vi vanta il *dominus emphyteusos* se egli deve comprarlo? Evidentemente, anche come nella *superficies*, si ha che fare con un principio di diritto positivo (*accessio*) che esercita il suo rigore a danno dello sviluppo del diritto. L'appartenenza delle migliorazioni all'enfiteuta costituisce un fatto, il quale ricorda quello che il *servus* venne acquistando sul peculio. Quando l'enfiteuta vende al proprietario le *meliorationes suas* presenta la stessa contraddizione teoretica del *servus* che presta al suo padrone il denaro del peculio che è dominio del padrone (1).

(1) Il SEGRÉ non fece buon viso a questa mia opinione. Si può anche concedere, egli obietta, che il *jus emphyteuticum* si presenti nell'ultimo diritto come un *dominio di fatto o di equità*, analogamente alle concessioni fatte dagli imperatori ai *milites limitanei*, ai veterani etc., ma non si può invece ammettere che tale figura giuridica si riferisca esclusivamente alle *meliorationes*. All'acquisto del dominio civile di queste si opponeva non il principio dell'accessione, che non è principio formale di diritto positivo ma di diritto naturale, bensì la forza stessa delle cose (?). La L. 3 di Giustiniano non parla punto di una vendita per parte dell'enfiteuta dei miglioramenti, distintamente dal fondo, chè i miglioramenti sono un tutt'uno col fondo enfiteutico: nel linguaggio prolisso di Giustiniano si adoperano spesso

§ 3.

L' enfiteusi ecclesiastica.

17. Modificazioni apportate all'enfiteusi dalle Novelle giustiniane — 18. Applicazione di esse nella pratica.

17. Fin dai primi anni del V° secolo, i Concilii hanno proibite le alienazioni dei beni della Chiesa, e con esse le enfiteusi perpetue (1); e sotto l'influenza delle idee ecclesiastiche gl' Imperatori Leone ed Antemio con la costituzione del 470 le proibirono anch'essi (2). Tale divieto, emanato specialmente per la Chiesa

due frasi ad esprimere lo stesso concetto, e l'*alienatio* e l'*emptio meliorationis* non è che il trasferimento dello stesso *jus emphyteuticum*. « Sulle *meliorationes* l'enfiteuta estende il suo diritto enfiteutico come lo estende sul terreno alluvionale, e quindi egli le può trasferire ad un terzo o al *dominus* stesso, insieme col fondo enfiteutico. L'importanza economica del quesito delle *meliorationes* non può influire nel senso che esse non vengano considerate come un caso d'accessione, in cui la proprietà spetta al *dominus*, il *jus emphyteuticum* all'enfiteuta » (l. c., nota 2 al § 602). Ma ciò noi non abbiamo mai contestato; resta però che sia pure per una prolissità di Giustiniano, il *jus emphyteuticum* è concepito come sinonimo di *melioratio*, propria dell'enfiteuta. Non negammo mai lo stato di diritto, ma dicemmo e diciamo che l'espressione di Giustiniano tradisce uno stato di fatto pel quale non solo il *jus in re* sulle *meliorationes*, ma la stessa proprietà di queste viene attribuita all'enfiteuta. L'improprietà del linguaggio non è accidentale, anzi la sua stessa insistenza in quella legge svela una posizione di fatto che non si può disconoscere. Se all'enfiteuta il *SEGRÉ* non è alieno dal riconoscere un dominio di fatto sul fondo enfiteutico, a *majori* deve riconoscerglielo sulle *meliorationes* che Giustiniano concepisce e nomina distintamente come proprie dell'enfiteuta: *suas meliorationes*.

(1) LÖNIG, *Geschichte der Kirchenrechts*, II, p. 706 e 707, note; BEAUDOUIN, l. c. 1898, p. 701.

(2) C. I. 1. 2, 14 § 9 e 10. « Si quando igitur vir religiosus oekonomus huius regiae urbis ecclesiae perspexerit expedire, ut desideranti cuiquam

di Costantinopoli, fu da Anastasio esteso a tutte le Chiese della Diocesi di Costantinopoli (1). In seguito Giustiniano emanò, per la Chiesa di Costantinopoli, le due novelle del 530, la cui epitome greca si trova ai numeri 24 e 25 del Codice giustiniano I, 2 *de sacrosantis ecclesiis*. Con la prima Giustiniano proibisce alle Chiese il contratto detto *παροικιόν* (*concessione jure colonario*), che, secondo una glossa del manoscritto delle autentiche sulla traduzione latina di questa Novella, è così spiegato: « *Colonarium jus est, veluti si domum valentem centum solidos et praestantem pensionem solidos decem accipiat quis ab ecclesia, et det pro ea solidos centum seu amplius, aut certe minus, et quasi jam de propria aggravet se dare singulis annis, quasi pensionis nomine, solidos tres. Iste appellatur paroecos. Sed ipsum domum sub tam parva pensione in perpetuum et ipse et heredes eius possidebant* ». Con la stessa costituzione si dichiarano irrite le concessioni fatte ai magistrati, e poi, mentre si vietano le locazioni ultraventennali, si permettono le enfiteusi solo

certarum possessionum atque praediorum, urbanorum scilicet sive rusticorum, ad jus ecclesiasticum pertinentium temporaria usus fructus possessio pro ipsius petitione praestetur, tunc eius temporis, quod inter utrosque convenerit, sive in diem vitae suae ab eo qui desiderat postuletur, pacta cum eo qui hoc elegerit ineat atque conscribat, per quae et tempus, intra quod hoc praestari placuerit, statuatur et manifestum sit, quid quacumque acceperit ad vicem huius beneficii gratia, praestando quidem ecclesiastici praedii pro tempore usu fructu, post statutum autem tempus et placitum temporum redituum proprietate ad jus et dominium ecclesiasticum recurrente firmiter: ita scilicet, ut sive completo spatio, quod inter eos fuerit constitutum, seu mortis suae tempore, si hoc quoque convenerit, is, qui possessionem ecclesiasticam et certorum redituum usum fructum habendi gratia pacto interveniente susceperit, non minus quam alterius tantae quantitatis, quantae acceperat reditus, cum ipso praediorum dominio et rebus immobilibus eorumque colonis et mancipiis ecclesiae derelinquat. Nisi enim hac condicione pacta inita fuerint, ea quoque decernimus non valere, sed possessionem ecclesiasticam tamquam nullo iure transcriptam in ipsius jure ac dominio permanere et ab ecclesiasticis sive oeconomis decernimus vindicari.

(1) C. I. 1, 2, 17.

a favore di persone ricche e non oltre la loro vita e quella di due loro eredi, senza facoltà di rimettere più della sesta parte del canone fissato: « *Ultra XX annos res soli ab ecclesia non locantur. Locupletibus solis res ecclesiasticae in emphyteusin dandae sunt propter restitutionem pristini status, nec ultra ipsum cui datur et duos deinceps heredes, nec remitti amplius sexta parte eius canonis, qui tempore traditionis receptus est.* ». Con la seconda si ordina che i *charitularii magnae ecclesiae* non possano nè direttamente nè per interposta persona assumere le cose della Chiesa in locazione o in enfiteusi o in altro modo.

Con la Novella 7 Giustiniano vietò le alienazioni a tutte le Chiese dell'impero e limitò l'enfiteusi al tempo della vita del primo enfiteuta, e dei due suoi eredi successivi, figli o nipoti o della moglie o del marito; negando ogni efficacia al patto con cui si fosse promesso un diritto di prelazione agli altri successori (1). Ridusse il tempo della mora per la devoluzione, da tre anni a due (2), ed aggiunse come altra causa di devoluzione il deterio-

(1) « *Emphyteusin autem sive in sanctissima maiore Ecclesia, sive in omnibus reliquis adorandis domibus fieri sinimus, et in accipientis persona, et in duobus eiusdem personae haeredibus deinceps, filiis tamen solis masculis aut feminis, aut nepotibus utriusque naturae, aut uxore, aut viro, si hoc videlicet de uxore aut viro expressim nominetur; alioquin non transire ad aliquem alterum heredem, sed usque ad solam vitam percipientium standum, nisi filios aut nepotes habuerint. Aliter autem penitus emphyteusin agi ecclesiasticae cuiusdam aut ptochii rei immobilis, aut mancipii rustici et civilis annonae, nullo permittimus modo, neque quod fit habere aliquod penitus robor sinimus* » (Nov. 7 cap. 8 in princ.). « *Neque illud, quod hactenus contra tales contractus agebatur, valere permittendum est de adiectione, ut si vel duorum heredum compleatur tempus, licentia sit eis, qui post illos sunt, in emphyteusin dare id unde agitur, et semper eos praeponi aliis: in hoc enim nihil aliud est, quam per revolutionem et machinationem perpetuas eis emphyteusis, magis autem privationes ecclesiasticarum agi rerum. Sed et si quid factum est tale, nullam necessitatem esse reverendissimis Oecomis duobus heredibus cessantibus ceteris tradere* » (Nov. 7 cap. 3 § 3).

(2) Novella 7 cap. 3 § 2. « *Scire autem emphyteutas convenit quia, si in*

ramento del fondo, senza che si potesse compensare con le migliorazioni (1). Infine ad evitare che gli amministratori della Chiesa pattuissero un canone inferiore al reddito naturale, Giustiniano vietò di stabilirlo al disotto dei cinque sesti del reddito, rilasciando la sesta parte per compensare il pericolo dei fortuiti; che se per alcun grave danno il canone s'avesse a scemare oltre il limite, l'enfiteuta o dovesse accettare il fondo pel canone pattuito, o rilasciarlo per potersi dare in locazione piuttosto che ammettere tali diminuzioni nelle enfiteusi (2). Quanto ai fondi subur-

biennio continuo non exsolverint emphyteoticum canonem (hoc enim tempus pro triennio aliorum hominum sufficere ad casum ecclesiasticarum aut ptochicarum emphyteosin, pro non soluto canone ponimus), fient omnino extranei emphyteomatis, et volentibus praepositis sacrarum domuum licebit praedia aut domus defendere, nullam metuentibus meliorationum redditionem ».

(1) Novella 7 cap. 3 loc. cit. « Sed si quidem deterius fecerit praedium aut suburbanum aut domum qui emphyteosin percepit, cogi eum de suo diligentiam et restitutionem prisci status facere, et obligatum esse ad hoc et ipsum et heredes eius et successores eiusque res, insuper et debitos omnes redditus sine dilatione exigi ».

(2) L. 24 § ult. Cod. de SS. Eccles.; Novella 7 cap. 3. § 1. « Quia vero Leonis quidem pia memoriae constitutio sub nulla penitus deminutione dari rem ecclesiasticam sancivit, nos autem in alia constitutione a nobis scripta sextam excipi solum super emphyteosibus sancivimus, huiusmodi quemdam deminutionis rei damus ordinem, ut quaeratur cum omni peritiae, et subtilitate pensio eorum quae dantur tanta, quanta ab initio fuit, quando ad sanctissimam venit Ecclesiam, et detur emphyteosis talibus personis, quales dudum diximus; tunc enim sextam ei partem cum scrupulositate imputandam concedimus. Si vero minui contigerit, per quamdam cladem pensionem, aut in toto tunc constantem pensionem accipiat qui emphyteosin subire vult, aut nec accipiat penitus, cum liceat conducere potius quam tales deminutiones in emphyteosin celebrare ». Questa detrazione però fu abolita colla Nov. 120 cap. 1 « et non amplius de sexta parte instanti canonis dimittimus ei, qui emphyteosis jure accepit »; e più sotto nel cap. 6: « Hac vero observatione huiusmodi procedente relevationem non amplius fieri sexta parte redditus, quem habet res quae in emphyteosin datur ». Cfr. POGGI, l. c. I, p. 28 e segg.; LATTES, l. c. p. 149 e segg.

bani della Chiesa, di molto valore ma di poca rendita, perchè meno difficile riuscisse trovare enfiteuti che li assumessero, stabilì la formazione del ventennio per la determinazione del canone (1).

In seguito la Nov. 55 limitò la proibizione dell'enfiteusi perpetua ed ereditaria soltanto alla Chiesa patriarcale di Costantinopoli, purchè le Chiese concedenti non costituissero enfiteusi a persone laiche (2). Ed infine la Nov. 120 (anno 544) tolse anche quest'ultima condizione, sicchè nell'ultimo stato del diritto giustiniano, all'infuori della Chiesa di Costantinopoli, tutte le Chiese dell'Impero, per ciò che concerne l'enfiteusi, sono ricondotte al diritto comune, salvo le particolarità studiate per la determinazione del canone, per la devoluzione e per la forma dell'atto. Quanto al canone, alle altre particolarità la Nov. 120 aggiunse: 1°) che se i fondi suburbani già davano un reddito, il canone doveva agguagliarlo (3); 2° che se si trattasse di fondi con edifici ruinati, l'enfiteuta o dovesse pagare dal primo anno un canone uguale alla terza parte del reddito valutato al tempo in cui gli edifici erano in piedi, o riedificare prima gli edifici e poi pagare, previa stima dei periti, la metà del reddito che erano per ritrarne (4). La stessa Novella recò, oltre la ordinaria, una spe-

(1) Nov. 7 cap. 3. § 1. « Si vero alicuius ecclesiastici suburbani pretiosi emphyteosis detur, qualia plurima maxime in hac novimus felicissima consistere civitate, multo quidem digna pretio, parvas vero reddentia pensiones aut nihil pensionum omnino, non ex redditibus metiri emphyteosin, sed aestimari suburbanum subtiliter, et reputari ex pretio collecto redditus possibiles in viginti annis comparari, et in redditibus ex hoc computatis agi emphyteosin, non perpetuo, sed in eum qui percipit et duas ex eo successiones, et viro et uxori, sicut praediximus, faciendam ».

(2) Nov. 55, cap. 2.

(3) Nov. 120, cap. 1.

(4) Nov. 120 cap. 1 § 2. « Si vero quaedam sunt loca aut ipsi sanctissimae majori Ecclesiae, aut alicui venerabilium domorum competentia, in

ciale prelazione da esercitarsi fra due anni, nel caso che il fondo enfiteutico passasse al fisco, ad una città o ad un'altra chiesa (1). Finalmente circa le solennità dell'atto la Nov. 120 impose la stima, da farsi dagli architetti o dagli agrimensori, il consenso del Vescovo, ed il giuramento degli economi ed altri amministratori dinanzi al Vescovo per accertare che il contratto non era dannoso alla Chiesa (2).

Le violazioni dei precetti dati portavano gravi penalità: oltre

quibus antiquae habitationes depositae sunt et ex quibus nullus praebetur redditus; praedictae vero venerabiles domus, quibus competunt loca, haec reaedificare non possunt, licentiam damus ipsis ordinatoribus earum emphyteoseos perpetuo jure tradere ipsa loca, ita tamen ut emphyteosis in tertia parte pensionum, quae ex habitationibus adhuc stantibus colligebantur, ex principiis temporis emphyteoseos procedat, aut si emphyteota maluerit magis sub isto pacto accipiat, ut loca primitus aedificet, et ex additis illic per aestimationem pensionibus medietatem partis dari venerabili domui a qua ipsa loca accepit, et hoc fieri concedimus, uti vero huiusmodi emphyteotam et illic inventa de depositis habitationibus materia ».

(1) Nov. 120 c. 1. § 1. pr.

(2) Nov. 120 cap. 6 § 1. « Et si quidem sanctissimae sint, ecclesiae vel aliae venerabiles domus, quarum gubernationem loci sanctissimus episcopus aut per se, aut per venerabilem clerum facit, cum voluntate eorum et consensu fieri huiusmodi contractum, jurantibus praesentibus oeconomis et administratoribus, et cartulariis ipsius venerabilis domus, quod ex hac emphyteosi nullum damnum eidem venerabili domui infertur; si vero ptochia, aut xenones, aut nosocomia, aut reliquae venerabiles domus sint propriam administrationem habentes, si quidem venerabilia oratoria esse contigerit, cum voluntate majoris partis ibidem ordinatorum clericorum nec non et oeconomis; si vero xenon aut ptochium aut nosocomium, aut alia sit venerabilis domus, apud praepositum ipsius contractum fieri, jurantibus ordinatoribus earumdem venerabilium domorum in praesentia Deo amabilis Episcopi, a quo praeposuntur aut ordinantur, quod nihil ad laesionem aut praescriptionem ipsarum venerabilium domorum de huiusmodi contractu efficitur. § 2. In venerabilibus vero monasteriis primates eorum cum ampliore et maiore parte ibidem deservientium monachorum contractum efficiant. Praedictis vero omnibus jubemus inscribi instrumentum cum jure iurando, quod non ad laesionem aut praescriptionem earumdem res agitur ».

la pena pei tabellioni e pei giudici, si disponeva che l'enfiteuta decadeva dal suo diritto, senza poter ripetere ciò che avesse dato, anzi con obbligo di aggiungere ciò che avrebbe dovuto se l'enfiteusi fosse stata regolare (1).

18. L'*Epitome Novellarum* di Giustiniano ci dà in succinto le tre Novelle 7, 55 e 120; ma l'applicazione delle loro regole si trova nelle lettere dei Papi e nelle carte delle Chiese italiane del VI secolo, specialmente nelle lettere di S. Gregorio Magno e nei Papiri diplomatici del Marini. Per ottenere la concessione dalle Chiese occorre il libello o la *petizione* di colui che la domandava (*petitore*), ed il rescritto o *praeceptum* o *praeceptio* del concedente o di chi amministrava per esso, l'uno e l'altro in forma di lettera (2). Tali concessioni si eseguivano con tutte le solennità legali e si trovano sottoscritte ora da tre, ora da quattro o da cinque testimoni; se ne hanno moltissimi esempi, e portano le stesse formole, leggi, obblighi e parole, chè i tabellioni le redigevano per più secoli sopra vecchi formolarii. L'esordio dei libelli ravennati era questo: « *Facilis impetrandi via est quotiens beneficia a sancta vestra Ravennate Ecclesia quod juri eius non noceat postulatur, sed, id semper Apostolatum vestrum ordinare confidimus, ut facultates sanctae, cui Deo auctore praesidetis, Ecclesiae vostro regimini augeri possint magis, quam minui. Et quoniam speramus ut etc. etc.*; al che gli Arcivescovi rispondevano: « *Petitioni vestrae, quae habetur in subditis, libenter accomodamus assensum ob hoc quia nec muni-*

(1) Novella 7 cap. 7. « Si vero etiam perpetuam quispiam emphyteosim accipere praesumpserit, quod non licet, aut temporalem quidem, non tamen secundum huius nostrae legis observationem; etiam si cadat quidem ab emphyteusi, et quod datum est, maneat apud venerabilem domum; det autem continuo, et post casum emphyteumatis, quantum futurus erat solvere, si secundum legem subisset emphyteosin, nihil apud eum remanente ex rebus pauperum, quae frustra per emphyteosin datae sunt ».

(2) *Praeceptum* specialmente è il nome quando la concessione è fatta da persone che avevano autorità e giurisdizione.

ficentia deperit, nec percipientibus in perpetuum quod datur acquiritur. Et quoniam sperastis uti etc. etc. etc. » (1).

Si noti in questo esordio come si alluda ad una concessione perpetua: *nec percipientibus in perpetuum quod datur acquiritur*. Questo in pratica; nondimeno specialmente contro l'enfiteusi perpetua la Chiesa continuò a mostrare la sua diffidenza (2): l'Arcivescovo Giovanni V nel 731 proibisce per *emphyteuseos chartula largire* i fondi, che aveva donati al Monastero di S. Apollinare (3); e il Papa Adriano, alla fine del sec. VIII, scrivendo a Carlo Magno, si lamentava che il patrimonio delle Chiese d'Italia si trovasse quasi divorato dalle enfiteusi: « Immo et in Ravennatum Ecclesia civitatis, sicut Missi vestri, ut fertis, vobis retulerunt, assolet fieri: Unde multae pecuniae per talem nefandam dationem alienatae esse cernuntur: ut aurum et argentum iam non habentes, etiam ipsae res Ecclesiarum per emphyteuses manu conscriptas existant alienatae, et per nefandam dationem afflictas, et depopolatae esse cernuntur » (4). Tale diffidenza spiega come la Chiesa, mentre in pratica ammette nel Medio Evo enfiteusi anche perpetue, in diritto conferma la proibizione della Novella 7, senza tener conto dell'altra che toglieva il divieto per le Chiese, meno per quella di Costantinopoli. Il passo della Nov. 7 di Giustiniano, com'è dato nell'Epitome di Giuliano (VII, 32) che proibisce, con l'alienazione dei beni ecclesiastici, l'enfiteusi perpetua, si ritrova copiato nella più parte della compilazioni canoniche del Medio Evo (5).

(1) MARINI, *Papiri diplomatici*, Annotazioni al cap. CXXXII, p. 362.

(2) Ricorda il concilio tenuto in Roma da Nicolò I, e quello tenuto in Ravenna da Giovanni VIII, che ordinò col cap. 16: « *ne quis praecepta sibi fieri postulet de Massis, sive de colonis* ». (MARINI, l. c.).

(3) MARINI, l. c.

(4) Cod. Carolino T. I, p. 518.

(5) BEAUDOUIN, l. c. 1898, p. 731.

CAPITOLO II.

L' ENFITEUSI NEL DIRITTO COMUNE.

§ 1.

I contratti agrarii nelle carte e negli Statuti medioevali.

19. Analisi delle clausole dei contratti agrarii medioevali e norme degli Statuti—20. Concedenti e concessionarii—21. Durata e sicurezza dei contratti—22. L'alienabilità del fondo enfiteutico; la rinnovazione del contratto; garentie del *dominus*—23. Le migliorazioni—24. La regola dell'accessione romana—25. Il contratto *ad portionem*—26. La prestazione annua e le garentie del concedente—27. L'inadempimento e le sue conseguenze; il favore dell'enfiteuta.

19. La storia di qualunque istituto giuridico nel Medio Evo si fonde necessariamente con quella del feudo: più che un semplice istituto patrimoniale, il feudo come ben si esprime il Del Giudice, « è il punto centrale di un complesso d'istituzioni private e pubbliche, che da esso derivano e ne sono dominate. La personalità, il patrimonio, la famiglia, la successione, la sovranità dello Stato, il vincolo di sudditanza, l'amministrazione, la giurisdizione, la milizia, e tutti insomma gli ordini e rapporti più importanti della vita privata e pubblica sono variamente tocchi dall'istituto feudale, e ne risentono l'azione modificatrice » (1). Forse dopo i più recenti studi sui grandi domini dell'impero romano, e specialmente sulla loro autonomia, riesce più facile capire l'origine della società feudale, anche con elementi esclusivamente romani (2); ma è certamente assodato che l'Italia era

(1) FEUDO, Estratto dal *Dig. it.*, p. 4.

(2) BEAUDOUIN, l. c., 1893, passim.

SIMONCELLI—*Enfiteusi*—Vol. I.

preparata ad accogliere le istituzioni franche, che furono i cardini del sistema feudale.

I tre elementi franchi del feudo: il *beneficio*, il *vassallaggio*, le *immunità*, vennero ad innestarsi al gasindiato, alle concessioni livellarie ed alle immunità de' Longobardi; e la storia dell' *enfiteusi*, cioè dell' istituto che fu uno degli elementi patrimoniali del feudo, diventa storia del feudo.

Ma anche prescindendo dall' influenza del feudo, l' *enfiteusi* uscì non poco modificata dalla pratica, che dovette adattarla alle sue speciali esigenze. Ciò rispecchiano i contratti e gli statuti medioevali.

I contratti agrarii italiani dal sec. VIII al sec. XI mal si lasciano fissare in tipi determinati, tanta è la varietà delle forme e il mutuarsi dei nomi più diversi: l' oscillazione va dalla *locazione* semplice, in cui ciò che si concede è il minimo, al *censo*, in cui ciò che si concede è il massimo; nel mezzo son tutte quelle forme di concessioni, il cui carattere dominante è la separazione del godimento a lungo tempo o a vita del concessionario o per più generazioni o in perpetuo, dalla proprietà che resta nel concedente, al quale si pagano date prestazioni. Noi le studiammo altra volta, e in esse e negli Statuti italiani trovammo i germi di uno sviluppo ulteriore, che ci aiutarono a capire alcune dottrine che modificarono il diritto romano (1); vi torniamo su ora per rilevare come i contratti agrarii e gli statuti italiani esercitano la loro influenza sulla dottrina del diritto medioevale che è anche parte del diritto vigente in materia d' *enfiteusi*.

Insistiamo su quelle forme che, conservando l' indole economica dell' *enfiteusi* romana, furono espedienti per far valere la terra, facendo rimanere la proprietà nel concedente; le quali vanno

(1) SIMONCELLI, *Le costruzioni giuridiche dell' enfiteusi e le moderne leggi di affrancamento*, I. c.

distinte dalle altre, che, magari assumendo lo stesso nome e le stesse modalità, furono piuttosto vendite di beni mediante prezzo e con riserva di un tenue censo annuo, che non ebbe alcun rapporto col reddito del fondo.

Lo notò il Muratori: « Duplex autem Emphyteuseon genus fuit. Alterum, quo statuebatur pensio singulis annis persolvenda, qualis ferme responderet annuis redditibus fundi in Emphyteusim concessi. Erat haec species perpetuae locationis. Nos nunc appellamus *Livelli onerosi*. Ex huiusmodi contractibus nihil detrimenti, et multum potius utilitatis in Ecclesias emanabat, quum certi exinde forent agrorum redditus. Propterea nostris quoque temporibus id Emphyteusis genus laudatur, ac usu probatur. Vide Chronicon Vulturense ac Farfense, ubi plura Emphyteuseos huiusque exempla occurrunt. Alterum genus erat, quo sub tenuis census obligatione fundi, iique non levis pretii et fructus, Emphyteusis titulo concedebantur. Id aequissime nonnumquam factum, quum videlicet Episcopi, Abbates, aliique Ecclesiastici, necessitate aliqua suae Ecclesiae pressi, cogebantur quovis pacto pecuniam parare. Tum oblatori congruentis summae, agri in Emphyteusim concedebantur, vilis census persolvendi conditione imposita. Neque enim putandi semper sunt tam prodigi aut fatui veteres, ut arva sua Libellario titulo concederent, exigua tantum pensione contenti. Dum ii aliquid in Emphyteusim tradebant, modicum domino fructum quotannis reddituram, fere semper in contractu tantum pecuniae ab Emphyteuta percipiebant, quantum valebant duo saltem trientes agri in Emphyteusim concessi » (1).

(1) *Ant. it. diss.* 36, p. 172. Oltre i documenti quivi citati, vedi pure il livello concesso da Uberto e Guglielmo da Incisa di Montecalvo a Pietro Diacono da Valenza da parte del Monastero della Rocca, nel quale occorre un fitto di due denari papiensi ed il « *pretium librarum sex denariorum triginta et duo minus.* » (H. P. M., vol. II, p. 4003, an. 1167 N. DCXX). Vedi l'albergo concesso dal Monastero di S. Giusto alla Certosa di Montebenedetto

20. Concedenti sono di regola Chiese, conventi e comuni, che, incapaci di far valere le terre direttamente, le concedono mediante un corrispettivo annuo: data l'immensa manomorta accumulata in tali enti, queste concessioni sono il miglior modo di far fruttare la terra senza perderne la proprietà. Anzi è degno di nota l'ingenuità con cui, per es., in Sicilia, pur riconoscendo i divieti delle leggi e dei canoni, si afferma nelle consuetudini l'antichissima pratica delle enfiteusi (1).

per una data somma annua (*solidos censuales*) e per una somma nell'atto del contratto « *centum et quadraginta libras secusienses novorum conficiendo dictam pecuniam creditoribus usurariis* ». (H. P. M. vol. I, p. 1309. DCCCLXXVIII). Conformemente al detto di Muratori, ecco la causa dell'albergamento. « *Videntes ecclesias Sancti Iusti aere alieno et debitis usurariis ad gravatam in rem sibi minus utilem et minus inter alias fructuosam albergaverunt in manus Falconis prioris montis benedicti....* » Vedi l'investitura ereditaria concessa da Pietro Priore del Monastero di Breme e Bongiovanni di Gonello per 4 denari annui e per una somma d'investitura, che il documento non porta. (H. P. M. vol. II, p. 1023, MDCCVI, an. 1200). Vedi la vendita con investitura fatta dal monastero di S. Solutore a favore di Neirzondo di Carpice di giornate 10 di terreni arativi e di prato pel prezzo di L. 14 di buoni segusini vecchi e mediante l'annuo canone di sestari 3 di formento (vol. II, p. 1488, MDCCCLXXXVI, an. 1249). Così pure quella fatta da Vassiono de Rubeis ed Uberteto Tesch., di due pezze di gerbido di sei giornate per soldi 60 astesi e pel fitto di 6 denari viennesi l'anno al Monastero di S. Solutore. Tale infine è quella fatta in territorio di Carpice da Giacomo ed Errico figli del fu Ardicione di Carpice a Giacomo fu Buongiovanni fabbro, mediante il prezzo di soldi 75 ed il fitto di un obolo (Vol. II, p. 1559, MDCCCXXXII, an. 1257); nella quale è notevolissima e caratteristica la frase: « *vendiderunt... ad factum reddendum annualim* ». Così pure nel Fantuzzi Gualdrada Abbadessa del Mon. di S. Andrea « *per pactum in 60 ann. ad renov. in perp. dat. vend. ed conced.* D. Odoni Prepos. Favent.... *omnes possessiones tam domnicatas quam admanentatas et omnes supersedentes adscriptitios, originarios sub pens. un. libr. cere, eo quia nomine PRETHI seu MERCEDIS accepit libr. 300 Rav. pro victualitus praesen. temp. carestie* » (vol. II, p. 321, n. 86, an. 1228; e aggiungi *cod.*, p. 322, n. 90, an. 1233; *eod.*, vol. I, p. 362, n. CLXXII, an. 1270; p. 365, n. CLXXIV, an. 1289).

(1) *Cons. delle città di Sicilia*, cons. di Palermo, pag. 29, N. 66: « Licet pri-

Concessionarii sono di regola, specialmente nei contratti del *Codice Cavense* e dei *Regii Neapolitani Archivii Monumenta*, veri lavoratori, uomini di umile condizione, ma liberi sempre: « *homo liber in terra aliena residens* » definì il livellario Luitprando (1).

Non troppo accetti come concessionarii erano i potenti, sia perchè non lavoravano essi le terre, sia perchè poco osservanti de'loro obblighi verso i concedenti; spesso vietato era di concedere alle Chiese, ai conventi ed altre comunità, perchè eran persone esente dal pagamento delle imposte. Nondimeno si trovano spesso concessioni fatte a signori potenti, duchi e conti, vescovi, chiese, conventi, città; ed in tal caso la concessione si avvicina meglio al feudo, chè si cedono terre, diritti e uomini. Spesso vi si assume la forma dell'investitura franca: così alla presenza de' nobili nel territorio di Cesena nella Pieve di S. M. in Ronta « *accedens Iohannes q. v. de Pavirano apprendens in manibus suis virgam et misit eam in manibus Martinus et Iohannes nec non et Petrus germani filii quandum Dominicus Rota et dixit ecce trado atque investio vobis... de due uncie de terra* » (2).

vilegia, et in integrum restitutionis beneficia, quae tam sacrosantis Ecclesiis, Monasteriis, aliisque venerabilibus locis indulta, atque concessa sunt de jure canonico, et civili de non alienandis, seu permutandis rebus ecclesiasticis, et bonis aliis ad Regium Fiscum spectantibus, nisi in casibus licitis, et permissis inviolabiliter debeant observari, et concedi non debeant, tamen ex longa, veteri, et antiqua consuetudine civitatis, quae semper fuit a tempore cuius non extat memoria, observatur, et observabitur in futurum, quod ecclesiae omnes, monasteria, aliaque loca venerabilia, praelati et abbates, ac ipsarum praepositi et oeconomi, nec non reges et principes qui pro tempore dominantur in regno, et officiales ipsorum libere possunt cum civibus civitatis jam dictae permutare, seu locare contra leges et canones, vel in emphyteosim, vel ad censum annuum, vel aliquo quoquo titulo civibus Patrum concedere.... ».

(1) SCHUPFER, *Gli ordini sociali e del possesso fondiario appo i Langobardi*, p. 471.

(2) Regesto di Farfa, III, p. 156 n. 463, an. 1000.

In qualche enfiteusi troviamo addirittura l'obbligo dell'omaggio: es. in quella che Goffredo Abbate di Farfa fa del castello di Vena Rossa in favore di Attone di Trasmondo nel 1163: « et quia tam tu quam successores tui ominium et fidelitatem debetis facere suprascripto monasterio ejusque tempore abbatis... » (1).

21. Quanto alla durata, i contratti dei *Regii Neapolitani Archivii Monumenta*, in cui domina il carattere della mezzadria, sono di regola ereditarii: finchè si soddisfaceva agli obblighi assunti e si lavorava bene il fondo, nè il colono nè gli eredi ne potevano essere rimossi: « et nullatenus presummatis vos aut posteris vestris memoratum fundum mihi meisque heredibus tollere per nullum modum nec per summissis personis nos bene lavorantes et adimplentes omnia memorata ». Ma era vietato l'ipotecare o cedere il fondo « et nec ego nec heredes meis nullatenus presumemus illos alicui venundare aut cedere vel offrire aut infiduciare vel pignus supponere per nullum modum », sotto pena di perdere il fondo. In qualche carta il divieto si estende anche alla divisione ed alla terminazione (2). Ed allora per rimediare alla diminuzione della libertà che ne conseguiva, spesso è fatta licenza al colono di rinunciare il fondo, lasciando le migliorazioni; a volte la rinuncia è sottoposta ad un termine, a volte si può riprendere il fondo lasciato se si torna fra tre anni, ed a volte anche senza questa condizione. Infine il colono poteva esser rimosso dal fondo quando il proprietario volesse riprendere il fondo per lavorarlo da sè (3), o per mettervi una persona propria (4).

Nei contratti del codice Cavense la durata è per lo più di

(1) Reg. Farfa III, p. 308 app. D. 2. Cfr. Sull'uso e sul divieto di tali concessioni: PERTILE, *St. del Dir. it.*, IV, § 142, p. 320, note 116 a 121.

(2) V. II, p. 352, a n. 1112 n. DXL.

(3) Vol. IV, p. 119, CCCVIII, an. 1017, p. 157, CCCXX, an. 1021; p. 257, CCCLXI, an. 1034.

(4) Vol. IV, p. 31, CCLXXVI, an. 1006.

4, 6, 8, 10, 12, 15, 20, 29 anni, spesso con la licenza, finito il tempo, di uscire dal campo o di restarvi ancora: « et da quale tempore da ipso constitutum in antea illis ipsa rebus tenere et laborare noluerint, remittant illud ad potestatem ipsius ecclesie laboratum ». Anzi s'incontra spessissimo nelle carte: « et si de hac terra salernitana exierint... expectamus ilis usque tres anni; et si infra ipsi tres anni redierint et boluerint illud tenere in suprascripto hordine, totum illud redeant ad eorum potestate ad tenendum et laborandum ». Nella quale clausola è evidente l'influenza della legge longobarda (1).

In qualche carta la precarietà è maggiore: in un contratto del 932 (vol. I, p. 194) si concede « eo tinore, ut a modo et dum nostro fuerint voluntas, ipse quidem ursus residere et abitare in ipsum ortaleno meum et in ipsa casa que ibidem posita est » pel *censum* di una gallina nel Natale e nella Pasqua.

22. I livelli degli « *Historiae patriae monumenta* » sono, per lo

(1) Codex legum langobardarum p. 135, XXVIII. « Si quis negotio peragendum, vel qualcumque artificium intra provincia vel extra provincia ambulaverit, et in *tertio annos* regressus non fuerit, et si forsitan infirmitates ei emergerit, faciat scire per iudice aut missum suum. Nam si hoc distulerit mandere, si filios relinquerit, *habeat res ipsius in suo iure*; et si cuicumque post transacto constituto cautionem de rebus patris sui fecerit, stabilem permaneat, et devita patris aut sua persolvat. Et si ipse postea regressus fuerit, iuvemus, ut nec a filiis suis recipiatur, nec res suas in potestatem habeat; quod si filius ipsius sine notitia vel iussione regis eum recolligere presumpserit omnes res ipsius, et patris, et matris, substantia ad curtem regiam revolvatur; et si filios non habuerit et habuerit fratres, ipsi res eius habeant; et si nec fratres habuerit, habeant proximi parentes: et si nec parentes proximi inventi fuerint qui legitime succedere possint. Post predictos tres anno curtis regia succedat. Quod si habuerit uxorem et intra suprascripto constituto, hoc est *tertio annos*, minime regressus fuerit, veniat ipsa ad palatium regi qui in tempore fuerit, qualiter et ipse maritandi licentiam dederit, aut causa ipsius ordinaverit vel tractaverit, ita facere debeat. Nam sine permissum regis non presumat maritum ducere; et si post tres annos inventi fuerint, potestatem habent rex de eis iudicare, qualiter voluerit ».

più, di 29 anni, o di 10, od ereditarii in perpetuo, o per un dato numero di generazioni. In quelli non perpetui, s'incontra il divieto di alienare (1); negli ereditarii invece c'è la facoltà di alienare, salva reciproca prelazione: « Ita ut de cetero ipse ubertus suique heredes *et cui dederint* habeant et teneant infrascriptam terram cum omnibus adiacentiis et suis pertinentiis ad vineam plantandam et ad vineam retinendam et ad fictum dandum anni annuo consulibus seu potestatibus qui pro tempore fuerint vice comunis ad nomen infrascripti comunis semper in octavo Sancti Eusebii staria I. I. enimam pubere sicalis in estimo bonorum hominum ad mensuram vercellarum tractam in vercellis ad casam ubi infrascripti consules sen potestas qui pro tempore fuerint jusserint cum expensis ita a termino in antea factis obligando omnia sua bona pignori pro sic attendendo per omnia promittendo infrascripti dadores ad nomen prefati comunis infrascriptam terram ab omni persona defensare obligando omnia bona infrascripti comunis. Si vero vendere voluerit prefatum comune ius suum de infrascripta terra et si ipse ubertus vendere voluerit summonere debet unus alium plus et dare ad minus dennarios XXIV, quam alii. Et si emere noluerit vendat cui voluerit excepto quod ipse ubertus non possit vendere donare iudicare seu aliquo modo alienare illam terram alicui ecclesie vel ospitali seu religioni, neque comune possit illam terram vendere seu alienare nec tantum fictum suum » (2).

Il termine per la prelazione in qualche carta trovasi fissato a quindici giorni: così è nelle investiture del Priore del Monastero di Breme (3).

(1) V. I, p. 35; n. XIX, an. 941.

(2) Vol. I, p. 1142, DCCLXXV.

(3) Del 1200 (n. MDCCVI, II, p. 1203) del 1208 (n. MDCCXXX, II, p. 1250), del 1208 (MDCCXXXI, II, p. 1251), del 1208 (n. MDCCXXXII, II, p. 1252), del 1212 (n. MDCCXXXIX II, p. 1262), del 1.... (n. MCCXL, II, p. 1263).

In qualche carta si vieta anche di dividere il possesso ed il fitto in più di due parti: « Si predicti barba et nepotes vel eorum eredes a divisionem venerint predictae res neque fictum non dividatur nisi in duas partes... » (1). Nei contratti del Fantuzzi ricorre anche il divieto di vendere il fondo, ed anche quello di non darlo ad altri *in commendationem: in guardiam vel commendationem alterius mittere* (2).

L'idoneità dell'acquirente è limitata da nuove condizioni; per es. si vieta di alienare « ecclesie, ospitali, capitaneo et valvassori accuris et servo » (3); se l'erede dell'enfiteuta, donna, si marita a servo o libertino « maneat extra porcionem » (4); si assume il fondo « pro me, meisque filiis et pro meo successore mediocris tamen persone, qui servus non sit, nec de Masnada alterius, et qui non sit Cattaneus vel valvassor, aut locus venerabilis » (5).

Notiamo che, come la concessione si allontana dal tipo romano, sorge il bisogno di riparare al disquilibrio che ne risente il tornaconto contrattuale. Se la concessione è a tempo, per lo più non è data la facoltà di alienare, ed è naturale; se è ereditaria l'enfiteuta può alienare; e se non può alienare, può rinunciare. Data l'alienazione, s'introduce una forte innovazione, cioè la prelazione reciproca; che è un grande guadagno dell'enfiteuta.

Ma contro i pericoli di maggiori pretese da parte degli enfiteuti, i concedenti debbono premunirsi: quel che si teme specialmente è la perdita del dominio pel lento ma sicuro logorio

(1) V. vol. I, p. 711, CCCCXXVI.

(2) V. II, p. 105, LII, an. 1114; p. 228, CXX, an. 1265.

(3) H. P. M., vol. II, p. 1203, an. 1200.

(4) FANTUZZI, *Mon. Rav.* I, p. 312, an. 1115; p. 358, an. 1255.

(5) FANTUZZI, l. c., I, p. 353, an. 1227. Cfr. PERTILE, IV, § 142, p. 308, nota 80.

che il tempo opera nei titoli di chi si allontana dalla proprietà sua.

Questa preoccupazione fu sempre specialmente nelle Chiese, per tutti i benefici che concedevano. « Saepe fit, ut proprietati originis obsistat longinquitas temporis. Quapropter providentes decernimus, ut si quis clericorum stipendium de rebus ecclesiae cuiuscumque episcopi percipit largitate, sub precariae nomine debeat professionem scribere, ne per retentionem diuturnam preiudicium afferat ecclesiae, et quaecumque in usu perceperit debet utiliter laborare, ut nec res divini juris videantur aliqua occasione negligi, et subsidium ab ecclesia, cui deserviunt, percipere possint clerici. Quod si quis eorum contempserit facere, ipse se stipendio suo videbitur privare ». Così nel Decreto di Graziano (1).

Il che spiega un'altra innovazione: anzichè fare una concessione ereditaria, si fa a tempo, ma si impone al concedente l'obbligo della rinnovazione; così mentre l'enfiteuta ha il vantaggio della perpetuità, il concedente ha l'occasione di veder riaffermata la posizione giuridica delle parti (2). Spesso ricorre per la rinnovazione una prestazione, che prende nome di *calciarium*, o *calzaro*, detto *dominico*, appunto perchè segno di ricognizione di dominio (3). Anche quando la concessione è perpetua, l'enfiteuta deve rinnovare il titolo per garentia del concedente, e deve rinnovarlo l'erede dell'enfiteuta ad ogni successione. Questo si riscontra in varii Statuti italiani; il che importa un rimedio contro il pericolo dell'enfiteusi romana (4). Il bisogno di soccorrere i

(1) Pars II, Causa XII, quaest. II, c. 72: dal Concilio I di Toledo (c. 4).

(2) PERTILE, l. c., IV, p. 304, Torino 1893; vedi le fonti nelle note 70 a 72.

(3) SIMONCELLI, *Della prestazione detta « calciarium » nei contratti agrarii* del M. E. (Estratto dall'*Archivio Storico per le Prov. Napoletane*, XII, fasc. IV).

(4) H. P. M., *Leges Municipales*, I, Statuta Eporediae, p. 1228: De censeriis compellendis ad faciendum copia instrumentorum de eorum censariis...

concedenti è tale, che mentre di regola per la prova dell'enfiteusi si esige sempre il titolo, gli Statuti recano anche la facoltà

quandocunque et quociescumque fuerint requisiti.—*Statuta decreta et ordines Bardi, Complani et pertinentiarum*, Parmae, 1684, lib. I, p. 30, cap. XCIX: l'enfiteuta deve ad ogni richiesta del proprietario mostrare quali beni ha in enfiteusi, altrimenti tutti gl'immobili che possiede si presumono enfiteutici. *Stat. Magn. Civ. Belluni*, del 1424. *Venetiis*, 1747, p. 159, cap. CLXXIX: obbligo di rinnovare ogni 29 anni, pena la decadenza con danni e interessi.—*Stat. del Comune di Montefeltro* del 1384. (Collezione storica marchigiana, Ancona 1874), p. 280 R. XLV: chi è domandato della copia dell'enfiteusi o della locazione deve dire con giuramento se l'ha; se no si faccia legalmente; p. 282, R. XLIX: se si perde l'istrumento, si deve rifare.—*Stat. Papiae*, pubblicati nell'11 agosto 1505. *Civilia*, rub. 69: obbligo di dichiarare le terre enfiteutiche.—*Stat. di Rovereto*, (1425-1610), p. 237, cap. 67, cap. 67: rinnovazione ogni 19 anni, senza poter aumentare il fitto ad occasione delle migliorazioni; p. 238, cap. 68: le spese della rinnovazione a carico dei conduttori; p. 239, cap. 71: obbligo degli enfiteuti di mostrar le terre al proprietario.—*Stat. et privilegia Vallis Antigorii*, (Genova 1688), p. 74: quod emphyteutae, seu massarii teneantur producere instrumenta, salvo si iuraverint non habere. Le *Additiones* dicono: « fortasse sic statutum fuit, quia cum hoc hominum genus abundet malitia... unde allegante aliquid rustico, sive massario ipsi incumbit onus probandi... et producens instrumentum censetur ipsum approbare in omnibus et per omnia, absque eo, quod allegare possit producens errorem ».—*Stat. di Vallelina*, riformati nella città di Coira, nel 1548 (Poschievo 1549), p. 52, cap. 202: quelli che succedono nei beni livellarii debbono prendere fra 3 mesi l'investitura, a pena di decadenza; p. 57, cap. 206: il massaro è tenuto a richiesta del proprietario a consegnare e far misurare la proprietà dei beni livellarii; p. 59, cap. 214: del massaro, il quale è dimandato in giudizio sopra i beni, li quali sono contigui al massaricio (se il massaro non prova per titoli che siano sua proprietà, si dichiarino livellari anch'essi).—*Stat. e leggi della Valle seriana superiore* (Bergamo, 1769), p. 135, Rub. CLI: rinnovazione ogni 10 anni.—*Stat. Vallis Camonicae* (Brixiae, 1624), p. 73, cap. 202: De investituris recipiendis per illos qui succedunt in bonis emphyteuticis; p. 76, cap. 208: ogni 10 anni l'enfiteuta deve consegnare e misurare le sue proprietà.—*Stat. della Valle Trompia* (Brescia 1764), p. 140, cap. 99: obbligo di ricevere l'investitura nella successione del bene livellario, pagando le spese dell'atto.—*Stat. di Parenzo* (Tergeste 1846) lib. 2^o, cap. 28^o: nessuna locazione vale oltre 10 anni; e se si vuol fare locazione

di desumere il livello o dal giuramento del concedente (1) o per lo più dal pagamento di canoni provato per testimoni, variando il numero delle annate da provare (2). Qualche Statuto anche a favore dell'enfiteuta consacra agevolzze consimili (3).

perpetua, si deve rinnovare ogni 10 anni, e pubblicamente, come nella procedura cosiddetta *sopra le pale* per le alienazioni.

(1) *Stat. di Belluno*, p. 165, CXCIII.

(2) *Stat. di Camerino*, lib. 1°, p. 43, Rubr. 39: si esige il titolo. — *Stat. di Milano*, p. 37, cap. LXXXVIII; si esige anche il titolo, ma l'annotazione dice che in caso si sia smarrita l'investitura livellaria si potrà dedurre la prova dal pagamento sempre fatto e praticato del canone o sia censo. Per lo *Stat. di Ceneta* 1477, p. 34, R. XL, si presume il contratto se si prova il pagamento del fitto per dieci anni continui; e per lo *Stat. di Val Trompia*, p. 138, cap. 98 e per quello di *Brescia*, n. 414, bastano tre anni; per lo *Stat. di Val Camonicae*, p. 72, cap. 201, cinque. In quello di *Val Trompia* citato è notevole che mentre pagandosi per dieci anni continui chi paga è ritenuto come « *se fosse stato personalmente investito a nomè di livello* », pagandosi invece per tre anni chi paga deve indicare i beni per cui paga e riceverne l'investitura; se non ha beni, paga egualmente. Può solo provare la liberazione; se ha dichiarato in qualche strumento di dover pagare, pagherà in perpetuo (n. 3, 4, e 5). « Nelli quali casi però non sieno compresi quelli, che pagano alle Chiese, ovvero altri luoghi Pii che avessero pagato per loro divozione, o voto per tre anni, o più, che per questo non s'intendano essere perpetuamente obbligati a predetti pagamenti ». I *Venetici Statuta* (Venezia, 1528) recano a p. CXCIX: « Qui uniformem pensionem per annos L solverit; nec constari poterit an jure locationis id fuerit: presumatur livellus: et qui XL annos aliquod cognoverit ab ecclesia sub uniformi pensione debeat investire (Cons. XXVIII, Sena: cos. rog. MCCCCLI, XXIII Decembr.). »

(3) *Stat. Valtellina*, p. 58, cap. 210: chi possiede per 25 anni acquista il diritto ereditario, salvo rinnovazione ogni nove anni, ma senza diritto di *laudemio* nè di elevare il fitto. — *Stat. civ. Urbis Veleris* (Romae, 1581) p. 130, Rubr. XLVIII: « super tenimentis autem si quaestio fuerit, si probaverit per duos testes, quod sibi fuerit concessum, vel ipsum habuerit pro suo tenimento a triginta annis citra continue, habeat dictum tenimentum; et praedicta omnia habeant locum in omnibus rebus, in quibus debetur pensio, vel livellus a nostris civibus, vel Comitatusibus alicui Ecclesiae, vel Clerico. Et si dictae

D'altra parte, anche non stipulata la rinnovazione, pel favore che troviamo dominare verso gli enfiteuti, si fece strada nella dottrina, negli Statuti, nelle bolle dei Papi (1).

Di regola, resta negli Statuti la facoltà di alienare il fondo col consenso del concedente e salva la prelazione in favore di costui. L'obbligo del consenso si riafferma negli Statuti italiani per le alienazioni, a pena di decadenza dal diritto, o di una somma di danaro (2). Significativa è la formola degli Statuti bresciani:

personae Ecclesiasticae nollent stare praesenti Statuto, servetur pro eis et contra eos ius commune ».

(1) Lasciando per ora la dottrina, in cui penetrò sotto l'autorità di Bartolo (rinnovazione equitativa), lo Statuto di Benevento, sotto Sisto V, recò un diritto di congruo, lib. 2°, p. 73: « Quod si locationes, seu affectus in emphyteosim, at quomolibet essent per tempus, aut agnatione finita decursae, etiam quod esset pactum juratum, aut quaelibet renunciatio, de relaxando res vacuas, et expeditas cum omni augmento in posse Dominorum, qui de eis ad libitum disponere possent, aut per quaecumque alia verba debeant antiquis possessoribus renovari ad evitanda scandala, et ut aequitas servetur, in quibus antiqui possessores pro justa pensione aestimanda per duos probos viros, caeteris aliis etiam vicinis praeferantur, non obstantibus quibuscumque ». Così pure lo Stat. di Agubbio, lib. 2°, p. 418, rub. LXXVI: Res emphyteoticae, sive livellariae, si per lineam finitam vel defectum generationis terminentur, eisdem pactis, et conventionibus relocentur, et concedantur aliis proximioribus de eadem agnatione et sanguine, extraneis heredibus et singularibus successoribus exclusis; et ad id directus Dominus, facultate etiam Pontificia iuxta eius dispositionem omnino compellatur ». Dove si allude alla Bolla di Gregorio XII (6 kal. Aug. anno V), relativa alle enfiteusi ecclesiastiche di Agubbio. Altre bolle, contenenti indulti simili, si ebbero: di Bonifacio IX per Ferrara; di Innocenzo VIII per Cesena; di Martino V per Urbana; di Urbano VIII per Urbino; di Alessandro VII per Perugia e Castello, (Confr. PAGNINI, *Praxis rerum emphyteuticarum*, appendice).

(2) Stat. *Eporediae*, l. c. p. 1228. — M. H. P. *Leges Municipales*, tom. II, vol. 2, Stat. *Comm. Vercellarum* ab anno 1241. Anzi in questo Statuto, p. 1260, anno 1242, § CCCCXL, interessa, per la conoscenza dei tempi, la storia di una cancellazione. L'obbligo del consenso con la pena della decadenza è imposto a chiunque della giurisdizione di Vercelli il quale « tenet sive labore possessiones unde det alii medietatem vel tercium vel quartum vel fictum ».

« *nec sufficiat si dicatur in venditione, SALVO IURE DOMINI, nec prosit illi si vendatur, SALVO IURE DOMINI* » (1).

Le frodi per isfuggire nelle alienazioni il pagamento dei laudemii non dovevano mancare: ne abbiamo una prova in un decreto di Carlo II di Angiò del 26 maggio 1293, emanato a Napoli e controfirmato da Bartolomeo di Capua, nel quale si ordina che se l'enfiteuta cerca di sfuggire il laudemio mascherando le vendite con finte concessioni, il concedente abbia facoltà « *ea capere seu apprehendere auctoritate propria; vel si voluerit in iudicio experiri, audiatur mero iudicis officio, et sine strepitu iudicii ut figura* » (2).

Nell'alienazione gli Statuti comprendono di regola l'ipoteca-

Si nota che le parole *vel fictum* ripetute tre volte nel § erano state cancellate, e poi furono ripristinate in sopra linea; ed una nota marginale avverte che « *addita sunt postea voluntate Credenciae MCCL.* ». La storia di tali mutamenti è questa. « La proibizione, dice l'annotatore degli Statuti, è in termini così generali che comprende non solo l'enfiteusi, ma anche gli abitatori di alcuni Borghi franchi ed altri liberati da servitù della gleba o da soggezione feudale, mediante una parte de' frutti annuali da rimettersi al primitivo signore. Che più: la prima redazione dal paragrafo comprendeva eziandio gli usufruttuarii tenuti a prestazione in denaro « *fictum* ». Ma siccome moltissimi si trovavano in tale categoria in seguito a nuove costituzioni di Borghi franchi, pei quali i diritti dei signori erano stati ridotti ad annualità pecuniarie; così quella parola *fictum* fu cancellata, onde non far rivivere la proprietà dei signori a pregiudizio dei terrazzani. Non durò però guari siffatta cancellatura, vedendosi nel presente codice originale ripristinata di nuovo in sopra linea la medesima parola *fictum*, nei precisi tre luoghi ove dapprima era stata cancellata ». — *Stat. Terrae Argentae* (Ferrariae, 1781), p. 37; cap. VI. — *Stat. decr. et ord. Bardi, Complani etc.*, p. 31, c. CCII: anzi gli stessi acquirenti ed i notai dovevano fare la denuncia, e « *Res quoque emphyteutica intelligatur alienata eo ipso, quod reperitur teneri, vel possideri per alium, quam per ipsum emphyteotam, vel comprehensum in investitura* (p. 31, c. CV). — *Stat. di Belluno*, lib. 2°, p. 158.

(1) *Stat. Bresciani del sec. XIII*, p. 1772, n. CCI.

(2) H. P. M. *Leges Municipales*, vol. I, p. 122.

re (1), la *datio in solutum* (2), e lo stesso dare in subenfiteusi (3); di solito non si comprende la divisione (4), solo si vieta di dividere la prestazione del canone: « dummodo affectus ipse non dividatur contra patroni directi domini voluntatem; sed dominus directi possit et valeat ab uno tantum ex dictis heredibus, ab illo quem maluerit, totum suum affectum petere et exigere, atque compellere » (5). Ed è per questo pregiudizio che anche la divisione si assoggetta da qualche Statuto al consenso del concedente: « quod dominus non teneatur recipere fictum vel redditum per plures manus » (6). S'incontra infine esclusa la costituzione di dote e la *donatio propter nuptias*, non ostante patto in contrario (7). Nei casi in cui si toglieva l'obbligo del consenso,

(1) *Stat. Bresciani*, p. 1746, n. XCVI: « quod emphyteotae sive livellarii non possint rem quam tenuerint ad livellum, sive melioramenta, dare pignori ad XXIX annos ad renovandum cartam, nisi primo dominum appellaverint eo modo et forma, qua appellare tenentur, si vendere voluerint ».

(2) *Stat. Bresciani*, p. 1798, CCCIV: « Item consuevit servari, si res livellaria voluerit dari in solutum creditori, seu voluerit creditor eam sibi dari in solutum, quod citatur dominus si voluerit eam in se secundum formam livelli. Et si venerit, datur terminus domino rei ad deliberandum si eam vult in se retinere arbitrio iudicis, et si non venerit, quod possit officialis dare in solutum illam talem rem creditori. Et quod dominus non potest eam accipere pro ficto non soluto, creditoribus volentibus solvere fictum III annorum domino ». — *Stat. Terrae Arquatae* (1445-1449), lib. 3^o p. 97, n. 8 e 9: qui il domino ha 15 giorni per la prelazione; dopo, i creditori si sostituiscono all'enfiteuta.

(3) *Stat. Friuliani*, Stat. di Monfalcone del 1456), p. 17 n. 25.

(4) *Stat. Briziae*, Civilia, n. 115: « Salvo quod praedicta locum non habeant in ultimis voluntatibus, nec in divisionibus fiendis per heredes, vel alios habentes bona communia ». — *Stat. almae urbis Romae* (1553), lib. 1^o, p. 53, cap. CIII.

(5) *Stat. della città di Rovereto*, p. 237, cap. 67.

(6) *Statuta Laudae*, p. LIII, H. P. M. Leg. munic., Liber. cons. Mediolani, de loc. et cond., p. 885 a segg.

(7) *Stat. Romae*, lib. 1^o p. 58, cap. CXXII.

si toglieva anche la prelazione al concedente (1). Il concedente, nell'alienazione, gode il diritto di prelazione; ma anche negli Statuti è penetrato un doppio favore per l'enfiteuta, cioè il termine è abbreviato a 30, a 20, a 15, a 10 giorni, e la prelazione è reciproca (2).

23. Tutte le carte portano il patto di migliorare più o meno espressamente stipulato dalle parti (3). Anzi in una di queste carte (4) si trova abbozzata una definizione dell'enfiteusi che mette in rilievo la miglioramento: « *Contractus CAUSA MELIORACIONIS greco vocabulo henfiteosis solet vocari, qui semper scriptura indiget ut optineant ea quae contrahentibus placent* ». E l'autore del *Cronaco Farfense* scriveva: *Antiqui Auctores idcirco contractus largitionis, sive concessionis rerum ecclesiasticarum emphyteusim appellare voluerunt, quo-*

(1) *Cons. della Città di Sicilia per VITO LA MANTIA*, Cons. di Palermo, p. 13 c. 28, Cons. di Messina, p. 47, c. 53 e 54.

(2) *Stat. terrae Argentae*, p. 39, cap. IX.—*Stat. di Bergamo*, p. 141, cap. XXVI.—*Stat. Briziae*, civ. n. 119.—*Stat. Comm. Cadubrii*, lib. 2º, tract., 3º, cap. XXII.—*Stat. Castri Arquati*, lib. 3º, p. 97, n. 11.—*Stat. Papiæ*, rubr. 73 e 77.—*Stat. Riperiae*, Civ. p. 41, cap. CXXVII.—*Stat. della Valtellina*, p. 56, cap. 203.—*Stat. e leggi della Valle seriana superiore*, p. 132, Rub. CXLIX.—*Stat. Vallis Camonicae*, p. 75, cap. 206.—*Stat. della Valle Trompia*, p. 148, cap. 198.

(3) Nei contratti dei *Regii Neapolitani Archivii Monumenta* la formola è « *dare ad laborandum et delinendum* », con obbligo di « *omni anno apto tempore bene diligenter laborare et excolere seu ad meliorem cultum perducere* » e « *con vobes .. et conciatura seu operarios et suntu vel omnia expensa caucuminas et vites... plantare* ». Nei contratti del codice cavense la concessione è *ad laborandum, ad pastinandam*, e per lo più è obbligo del conduttore *laborare..... et viles plantare, et studiare et propaginare*, fare insomma una vigna, un nocchieto, un oliveto ecc. a sue spese. Negli *Historiae patriae monumenta* si ha: « *colonica laborare et excolere ut... meliorentur non pedioventur* ». Nel Regesto di Farfa: « *potestate cultandi, laborandi, meliorandi* ». Nella carte del Fantuzzi, si concede « *ad habendum, tenendum, possidendum, defensandum, et in omnibus meliorandum* ».

(4) V. Vol. I, p. 312, CXXVI a. 1115.

niam MELIORATIONEM per id, et AUCTIONEM illarum significare docuerunt. Denique hoc tenore concedendum praedixerunt, et legali auctoritate sanxerunt, scilicet ad laborandum, usufruendum, fructus illarum per mediam, vel tertiam partem, sive quartam, aut quintam cum terrae Dominis dividendum, et operas manuum sive boum a terrae cultoribus Actionariis ecclesiasticis exhibendum, et pensionem vel censum annualiter persolvendum » (1).

Le miglierazioni ora sono calcolate nella pensione, sicchè questa è minore durante il dissodamento, e va crescendo con la coltura del fondo, com'è nei contratti dei R. N. A. M., in cui si corrisponde il terratico secondo la consuetudine del luogo, e metà dei frutti e del vino; ma poichè trattasi di terre che occorre prima ridurre a coltura, i frutti ed il vino non si prestano dal momento che si entra nel fondo, ma dopo che si è giunti ad un certo raccolto, il quale pel vino è fissato a cinque o dieci orne. Lo stesso troviamo nei contratti cavensi; anzi in un contratto del 1273 (2) l'enfiteuta paga quasi interamente col lavoro: il priore del Monastero di S. Teofredo di Cervese investe Mannello e Nicolino di Numentono di tutti i beni della Chiesa di S. Stefano del Bosco, con l'obbligo nei concessionarii di costruire una casa forte con una torre, e di pagare 15 soldi astesi minori. Invece nei contratti ravennati del Fantuzzi delle miglierazioni non si tiene conto per mutare la ragione della *pensio*: « et in omnibus meliorandum et ex nostris propriis expensis seo laboribus nichilque vobis vestrisque successoribus in inferius adfixam pensionem quomodo reputare debeatis » (3).

24. Ma va rilevata una particolarità interessante, dovuta all'influenza del diritto longobardo, ed è che il principio dell'accessione romana è scosso, concependosi ed attribuendosi una pro-

(1) MURATORI, S. R. I, t. II, P. II. p. 413.

(2) H. P. M. II, p. 1645 n. MDCCCCLXXIV.

(3) Vol. I, p. 144, N. XXX, an. 957.

SIMONCELLI — *Enfiteusi* — Vol. I.

prietà delle piante e delle case distinta dalla proprietà del suolo su cui si trovano.

Lo notò già lo Schupfer. « Messi in mezzo tra il diritto del lavoro e quello del proprietario, i barbari hanno generalmente preferito il primo. Noi lo vediamo nel fatto dell' *inaedificatio*. Il principio del diritto germanico è chiaro: l'edificio non cede senz'altro al suolo. Anche ciò risulta dai documenti; e poi lo dice l'espositore delle leggi langobarde (*Expos. ad Roth.* 151), e può vedersi nei libri sui feudi (II, F. 28, § 2), sia nei giuridici della Germania (*Specchio Sassone*, II, 54) » (1). E cita varie carte del Regesto di Farfa (II, 160 a. 794, 288 a. 847) e del codice cavense (II, 249, 315, 372, 442); alle quali si possono aggiungere altre del Fantuzzi (I, p. 353, 356, III, p. 10, 65, 174, 306). Lo stesso dicasi della piantagione: lo Schupfer cita carte del Troya (C. D. L. IV, 602, e 657, III, 371) e del Regesto di Farfa (II, 160, 228; III, 362, 374); a cui si aggiunga il Fantuzzi (II, p. 171).

La dimostrazione dello Schupfer già confortammo con esempi statutarii di deroga al principio dell' accessione (2).

Un caso evidente di deroga a quel principio, occasionato da specialissime condizioni, è nello Statuto di Ancona, dove a favorire la ricostruzione degli edifici dopo l'incendio della città, si capovolse il principio romano, e si attuò la massima « *solum cedit superficiei* » (3). Importanza anche maggiore, appunto perchè

(1) *L'allodio*, p. 117.

(2) SIMONCELLI, *Il principio del lavoro etc.*, p. 10.

(3) *Constit. sive Stat. Magn. Civ. Anconae*, Coll. 2^a, p. 51, Rub. 62. (Anconae 1556). « Statutum et ordinatum est: quod si quis aedificaverit in civitate Anconae super aliqua platea privatae personae, si convinceretur per aliquem de ipsa platea, et muro, vel aliquo ipsorum, non teneatur nisi ad restitutionem pretii quod valebat dicta platea quando dictus aedificans cooperat aedificare reservato tamen semper ei qui emerit contra venditorem, si quod ius habet; Et praedicta locum habeant si ille qui aedificaverit

non dettata da condizioni speciali, ha la deroga contenuta nello Statuto di Verona (1). Notevoli pure, a proposito delle pianta-

emerit plateam: Si vero non emerit ipsam plateam, et tamen probabiliter crediderit aedificans fore suam; Et postea evinceretur per aliquem teneatur restituere vincenti extimationem ipsius plateae facta extimatione secundum pretium quod valebat dicta platea, quando inceptum fuerit dictum aedificium super ea: Non tamen praesens statutum locum habeat, nec eius dispositio si protestatum fuerit aedificanti infra quindecim dies postquam inceperit aedificare, quod non aedificet, et ipse neglecta protestatione aedificaverit: Quo causa iura communia serventur: Et praedicta locum habeant a tempore combustionis civitatis Anconae citra, pro tempore futuro ».

(1) *Stat. magn. civ. Veronae*, lib. 2^o, p. 96, cap. LXX. « Item statuimus quod si aliqua persona, vel universitas in solo alterius personae, quae steterit intra districtum Veronae inventa fuerit aliquod aliud melioramentum fecisset et veniat illa persona cuius apparuerit esse solum petens solum suum sibi dari et ille qui possidet excipiat de expensis per eum factis, seu eius auctoritate, circa aedificium, sive melioramentum factum in dicto solo, quod tum Dominus Potestas, sive alii Officiales comunis Veronae, coram quibus praedicta fuerint agitata compellere debeant unamquamque partium, suum dare extimatorem, qui cum electi fuerint. Et per eos prius prestito sacramento, quod bona fide extimabunt ea quae fuerint sibi imposita debeant extimare aedificium, sive melioramentum, quod in dicto solo per possidentem, per eius auctores apparuerit factum. Et eodem modo solum in quo factum fuerit dictum aedificium sive melioramentum, debeant extimare, nulla consideratione adhibita dicti aedificii seu melioramenti. Et si in dictis extimationibus predicti extimatores non poterunt concordare. Tunc dominus Potestas, sive dicti alii iudices, et officiales pro tertio dare debeant aliquem bonum virum qui sit instructus, et idoneus ad praedicta. Et postea eum compellere praedicta extimare; et eam summam in qua ipsi tres, vel duo ex ipsis extimatoribus concurrerent, debeant approbare, qua probatione facta, licitum sit domino soli eligere utrum malit, an vel offerre extimationem aedificii, sive melioramenti. Et tunc Possessor dictum aedificium, sive melioramentum pro dicta extimatione, eidem Domino soli vendere compellatur. An vero potius vendere solum suo dicta extimatione facta; et tunc Possessor dictum solum suo dicta extimatione emere compellatur. Et si Dominus soli praedicta facere recusaret, tunc ei ad petendum solum audientia denegetur. Si vero Possessor recusaret facere ut supra continetur, tunc eidem dictarum expensarum petitio, et retentio denegetur. Et si dominus soli elegerit of-

gioni, sono le disposizioni degli Statuti di Belforte, Camerino, Fermo, Pesaro, Todi, per cui il proprietario del suolo non acquista la proprietà della piantagione che altri vi faccia, ma vi vanta un semplice diritto di compera a prezzo di arbitri (1).

Ed avvicinandoci di più al nostro tema, per lo statuto di

ferre extimationem aedificii, sive melioramenti possessori eiusdem. Quod dictus Possessor regressum habeat de evictione, usque ad summam, sive quantitatem dictae extimationis aedificii, sive melioramenti, vel usque ad verum precium, vel conventum dictae rei, prout Possessor elegerit contra venditorem, seu venditores suos, et contra alios a quibus causam habuisset de dicto solo, et aedificio, seu de solo tantum, vel aedificio tantum, perinde ac si dictum solum vel aedificium, vel alterum ipsorum legitime in iudicio ordinario sibi evicta fuisset. Si vero Dominus elegerit vendere dictum solum facta extimatione praedicta eodem modo, sive eo casu Possessor ipsius regressum habeat, de evictione usque ad dictam extimationem de solo factam, vel usque ad verum precium, vel conventum dicti soli, sive terrae, prout idem Possessor elegerit contra venditorem suum, sive contra illos a quibus causam habuisset pro rata eius, quod solverit Domino soli pro extimatione ipsius soli, ac si ipsum in iudicio ordinario sibi legitimae fuisset evictum. Et de praedictis praefatis possessoribus soli sive aedificii, aut melioramenti contra venditores suos, seu contra illos a quibus causam habuisset, et contra bona sua seu quae ipsorum fuisset, et contra ipsorum Possessores summarie iustitia, et eius reddatur et fiat sine libelli datione, litis contestatione, et sine strepitu, et sine figura iudicii, nulla iuris solemnitate servata ».

(1) Lo Statuto di Belforte dice: « Item statuimus, quod si quis habuerit aliquam arborem in possessione aliena, teneatur ipsam arborem unam vel plures vendere illi cuius fuerit possessio pro iusto pretio. Si vero inter se non essent concordēs de pretio, tunc de dicto pretio stetur dicto, et declarationi duorum bonorum virorum eligendorum per ipsas partes. Si autem ille cuius fuerit possessio nollet stare dicto et declarationi dictorum electorum, tunc ille cuius fuerit arbor ipsam arborem habere, tenere, et fructare in dicta possessione possit ipsamque cui voluerit, vendere et alienare. Si vero ille cuius fuerit arbor contempserit facere id, quod dictum, et declaratum fuerit per dictos duos homines, ut supra electos solvat communi pro banno solidos decem denariorum ». — *Stat. terrae Belfortis*, lib. V, p. 74, rub. 50. — *Stat. di Camerino*, lib. 2^o, p. 54, Rub. 87. — *Stat. Firmanorum*, lib. III, p. 77, Rub. 31. — *Stat. civ. Pisauri* (1531), lib. 2, carta 36, Rub. 71. — *Stat. civ. Tuderti*, Distinctio quarta, p. 112, Rub. 45.

Milano l'edifizio fatto sul fondo livellario era dichiarato proprietà del livellario che lo aveva fatto; onde su di esso egli era tenuto a pagare la quarta uxoria, la quale appunto si pagava sulle cose proprie: « Mulier quartam dumtaxat de rebus propriis habere debet, et non de libellariis vel feudis..... Si vero terra fuerit libellaria sive beneficiaria, supra quam postea fuerit aedificatum, pro aedificio quarta praestabitur, ita tamen lapides et alia sic computentur, ac si in aedificio non essent. Nec tamen de his mobilibus primo debitum solvetur sicut superius de aliis mobilibus dictum est » (1). Ed è notevole la motivazione di questa disposizione. La quarta uxoria si deduceva prima dai mobili; se questi non bastavano, dagli immobili: quindi lo statuto ragiona che si paga la quarta anche per l'edifizio, quantunque accessione dal fondo livellare, perchè i mobili del livellario impiegati in esso si considerano come se fossero separati, ma non sì che il debito si paghi prima con essi, cessando per questo riguardo la finzione dello statuto. Importante è pure una disposizione della consuetudine di Noto, per la quale il marito che piantava od edificava sul fondo dotale, morta la moglie senza lasciar figli, par che dividesse coi più prossimi eredi di lei non solo il miglioramento, ma il fondo stesso (2). Infine le consuetudini di Piazza, Lipari, Pa-

(1) *Lib. cons. Mediolani*, p. 894, XXII.

(2) *Cons. della città di Sicilia*, p. 102. « Si viro pro uxore tempore contracti matrimonii inter eos, ante vel post, fundus, hortus, solum seu casalenum aliquod datum fuerit in dotem, et in ipso fundo, horto, solo seu casaleno constructum seu aedificatum fuerit aliquod aedificium, seu fuerit plantatum vel insertum per virum seu maritum praedictum durante matrimonio praedicto, et uxor praemortua fuerit, liberis ex ipso matrimonio non susceptis, totum aedificium factum in ipsis horto seu casaleno cum introitu et cortili spectante ad ipsum aedificium, et totum quod plantatum vel insertum fuerit in dicto fundo, communiter dividatur inter dictum virum et proximiores venientes ad successionem dictae uxoris praemortuae. Et si forte in rebus praedictis in partem fuerit aliquod aedificium, plantatum vel inser-

ternò e Vizzini stabilivano che i benefatti del marito sopra le doti della moglie, morta la moglie, nè nati i figli, rimanevano al marito (1).

25. Ma degno di grande considerazione per l'importanza che il lavoro vi assume è il contratto *ad partionem*, sul quale richiamò l'attenzione lo Schupfer (2). Per esso si dà una terra *ad laborandum et pastinandum* coll'obbligo di farne una vigna. D'ordinario si corrisponde il solo terratico; poi a mano a mano che la vigna procede, si comincia a corrispondere anche il vino, e quando da perizia consta che la vigna è sorta, la terra si divide, per lo più a metà: l'una metà al proprietario, l'altra resta di dominio esclusivo del colono, col solo diritto di prelazione al proprietario primitivo, quando si voglia vendere. Questa prelazione a volte è reciproca. Di questo contratto si hanno varii esempi nei *Regii Neapolitani Archivii Monumenta* (3) e nel Codice Cavense (4).

Tali contratti sono, i più, della terra di Salerno; e dovea essere una consuetudine del paese. Infatti già potemmo illustrare

tum, similiter divisio fiat ut superius est expressum. In reliquis vero partibus in quibus nichil extitit aedificatum, plantatum vel insertum, dicti proximiores dictae uxoris praemortuae succedant tanquam in rebus dotalibus stabilibus eis per virum restitutis ».

(1) Cons. 4 cit., p. 117.

(2) *Nuova Antologia* (Terza Serie, vol. VIII, p. 580) e nelle Lezioni litografate di Storia del diritto in Italia, anno 1886, p. 397.

(3) V. vol. II, p. 206, CXLVII, an. 971; p. 250, CLXVII, an. 977; III, p. 170, CCLI, an. 997, tutti in Napoli.

(4) V. vol. I, p. 11, XI, an. 821; p. 203, CLIX, an. 936; p. 256, CXCIX, an. 957; p. 262, CCIV, an. 959; vol. II, p. 78, CCXXIV, an. 963; p. 88, CCXXXI, an. 975; p. 94, CCLXXXVII, an. 975; p. 128, CCCXI, an. 979; p. 129, CCCXII, an. 979; p. 278, CCCCXVII, an. 990; p. 306, CCCCXXX, an. 990; vol. III, p. 100, DXXXI, an. 1000; vol. IV, p. 79, an. 1006; p. 89, DXCIV, an. 1007; p. 130, DCXIII, an. 1009; p. 143, DCXXXI, an. 1009; vol. V, p. 5, DCCXI, an. 1018; p. 10, DCCXIV, an. 1019; p. 116, DCCCLXXX, an. 1026; p. 187, DCCCXIV, an. 1030; p. 234, DCCCLIV, an. 1033.

bene eligendi per le parti, ed in caso di discordia, per un terzo eligendo per il giusdicente. E quando i miglioramenti fossero fatti in case od altri edificii dati a feo, o censo perpetuo, sia lecito al padrone del fondo, ogni volta che vorrà pagare e soddisfare i miglioramenti a quel tale che fatti li avesse, riavere e ricovrare la casa od altri edificii ove fossero fatti detti miglioramenti, i quali si debbono stimare per due uomini eligendi uno per parte, ed in caso di discordia, per un terzo il quale si dovrà eleggere per il iusdicente. Le predette cose abbiano luogo ogni volta che di consenso d' ambe le parti restassero d' accordo di dividere i detti terreni o di venire all' estimazione dei miglioramenti fatti nelle case od edificii, e che non fossero fra essi patti in contrario, i quali si debbano osservare, inteso sempre in ciascheduno dei casi predetti; perchè ogni volta che fossero fatti qualsivogliano miglioramenti sforzatamente e contro la volontà d' alcun padrone, in terreni, edificii, e beni altrui, non possa colui che detti miglioramenti fatti avesse, avere alcuna azione o pretesione, non solamente in detti beni migliorati, ma nè anche possa avere o pretendere l' estimazione di quel tanto che speso avesse nelle cose migliorate. Ed il medesimo si intenda di quelli che faticano o lavorano i terreni d' altri sforzatamente e contro la volontà dei padroni perchè, si dichiara che non possano, per conto di giornate o spese che avessero fatte, pretendere cosa alcuna, o più, siano puniti di lire cinque fino a dieci, in arbitrio del giusdicente, per ogni volta » (1).

26. La prestazione varia nelle diverse carte.

Nei contratti dei R. N. A. M. consiste, come dicemmo, per lo più nel terratico secondo la consuetudine del luogo, e nella metà dei frutti e del vino: ha varii nomi, come *responsaticum* (da cui *dare ad responsaticum*), *censum*, ed anche *pensio* e *pensum*.

(1) *Stat. civ. e crim. di Corsica*, vol. I, p. 53 (Lione 1843).

Così pure nel Codice cavense, dove però non ha nome, salvo in qualche carta in cui è detta *census*. Nei contratti degli H. P. M., invece, d'ordinario è in denaro, raramente in generi, ed in certi livelli decennali s'incontra un corrispettivo in opere, oltre la prestazione solita; anche un obbligo di opere ricorre nelle carte del Fantuzzi (1).

La prestazione a volte è riducibile, come nei R. A. M. (vol. 4, p. 96, CCC an. 1016): « pretor si per clara facta veritate aliquod exinde perdiderimus per ratiocineas de memoratum responsaticum vobis minus facere debeatis »; e sempre riducibile è la prestazione nelle succitate investiture che fa il comune di Vercelli: « Si verum flumen Sarni aliquo tempore de infrascripta terra moleret in parte vel in tòto, de tanto quantum rumperet pro parte secundum quod dat fictum deminuat de ficto » (2).

Anche in caso di divisione del fondo, il pagamento di regola, come si è detto, si deve in solido dai condividenti; anche quando si può fare divisamente, la negligenza di uno fa devolvere tutto il fondo al concedente (3).

Al concedente gli Statuti danno un privilegio sui frutti e sugli *invecta et illata* pel pagamento dei canoni di tre annate scadute (4) ed anche sul prezzo delle migliorazioni contro gli altri

(1) V. I, p. 358, CLXVIII, n. 1255.

(2) V. H. P. M. I, p. 1142, an. 1207, DCCLXXV; p. 1143, an. 1207, DCCLXXVI; p. 1145, an. 1207, DCCLXXVII; p. 1146, an. 1207, DCCLXXVIII; p. 1147, an. 1207, DCCLXXIX; p. 1149, an. 1207, DCCLXXX; p. 1150, an. 1207, DCCLXXXI; p. 1153, an. 1208, DCCLXXXIV; p. 1154, an. 1208, DCCLXXXV; p. 1156, an. 1208, DCCLXXXVI; p. 1157, an. 1208, DCCLXXXVII; p. 1159, an. 1208, DCCLXXXVIII; p. 1160, DCCLXXXIX, p. 1165, an. 1209, DCCXCIII; p. 1179, DCCCIII. In altre due investiture la riduzione è per causa di guerra (p. 1188, n. 1212, DCCCVIII, p. 1254, an. 1218, DCCCXLIII).

(3) *Stat. Bardi Complanì* etc. p. 30 cap. C. — *Stat. Castri Arquati*, lib. 3°, p. 97, n. 3.

(4) *Stat. di Milano* (volgarizzati e pubblicati a Milano nel 1773) p. 348,

creditori, ancorchè abbiano un'ipoteca anteriore (1). Si fa eccezione pel fisco ed anche per le donne a causa di crediti dotali, se abbiano ipoteca anteriore (2).

Se sopra una stessa terra gravano più livelli, ed il reddito non sia sufficiente a pagarli tutti, la perdita è sopportata dagli ultimi in ordine di data (3).

Spesso si trova una prescrizione triennale dei canoni, sicchè da tre anni in su non si possano più domandare dal padrone (4); ovvero si ammette una presunzione di pagamento pei cinque ultimi fitti o canoni più prossimi (5).

Di regola resta invariata la posizione giuridica dell'enfiteuta, in quanto non possa acquistare il dominio della cosa, liberandosi dal canone: lo afferma lo Statuto di Roma, negando che l'enfiteuta possa, col cessare dal pagamento del canone, fare l'interversione del

cap. CCXC.—*Stat. civ. Cenetae*, p. 36, Rubr. XLIV.—*Stat. Laudae*, p. LIII: *Stat. provisionesque ducales civilis Tarvisii*, (Venetiis 1555), lib. 2°, trat. 2°, p. 89 rub. XII.

(1) *Stat. Castr. Arquati*, lib. 3° p. 97 n. 14 e 15: « Domini terrarum sint potiores ceteris personis in habendo solutionem ficti, et domini de fructibus ipsarum terrarum, sive dictae terrae laboratae fuerint per emphyteotam, vel colonos ipsius domini, vel per alios. Et etiam sint ipsi domini potiores ceteris personis et creditoribus in iure, et melioramento emphyteotae, et emphyteuticario, si aliquid habere debeat pro fictis retentis, et praeteritis non solutis ab ipso emphyteota, quamvis aliae personae, vel creditores sint tempore potiores. Quae omnia locum habeant in praeteritis, pendentibus, et futuris ». — *Leges Municipales Pistoriensium riformatae et approbatae* (1647) lib. 2°, p. 116. Rub. CXXXV. — *Stat. Bresciani*, p. 1728, XXIX. — *Stat. Ravennae* lib. 3° p. 42, CXXXI.

(2) *Ius municipale Vicentinum* (Vicentiae, 1628), liber novus Partium, p. 290. Provvisio in Consiglio Centum Communis Vicentiae 2 gennaio 1454.

(3) *Stat. Friuliani* (*Stat. di Monfalcone*) p. 17, n. 24.

(4) *Stat. di Vallelina*, p. 57 cap. 207.

(5) *Stat. Val. Camonicae*, p. 76 cap. 120; *Stat. Val Trompia*, p. 146, cap. 106.

suo possesso (1); eppure qualche Statuto indirettamente viene a concedere l'usucapione, presumendo il riscatto (2).

27. In caso d'inadempimento da parte del concessionario, la pena della devoluzione tende a cedere ad una pena in denaro, restando fermo il contratto. Così è nei contratti dei R. N. A. M.: « Si autem ego aut heredes meis quovis tempore contra hanc chartulam promissionis ut supra legitur venire presumserimus per quovis modum aut summissis personas tunc componimus vobis posterisque vestris auri solidos viginti bythianteos et hec chartula qualiter continet sit firma » (3). Così nel Codice cavense l'adempimento è garantito mediante la *guadia* col pagamento di una penale: « unde in eo ordine per bona combenientia guadia mihi ipsi nominati Antolino et baxsallo et johannes dederunt, ut mediatores nobis posuerunt se ipsis; et per ipso guadia obligaberunt se et suis eredibus, quod si aliquid de omnia suprascripta mihi et in pars iamdicta ecclesie non adempleberit, per ipsa guadia obligaberimus et suis eredibus nobis vel in pars iamdictae ecclesie biginti auri solidos constantinos » (vol. I, p. 200, CLVI, an. 734). Nei M. H. P. si legge: « de quibus et pena inter se posuerunt

(1) *Stat. Romae*, p. 57, cap. CXXI: « Non liceat conductori vel emphyteotae, qui pluribus annis pro re conducta seu emphyteosim accepta, pensionem domino solverit, referre suo locatori, vel eius heredi, aut ab causam habenti, domini quaestionem, etiam si per aliquot annos in solutione cessando, quasi possessionem interverterit: sed cogatur per Senatorem, et eius iudices summariae, ut dictum est, actorem in quasi possessione reintegrare, et de pensione seu fructuum parte, domino praedicto, seu ejus haeredibus, et ab eo causam habentibus respondere ». — *Stat. di Bologna* del 1245 al 1267 (*Mon. istor. di Romagna*, S. 1^a, t. I, lib. V, p. 435).

(2) *Stat. Castri Arquati*, lib. 3^o, p. 97, n. 12: « Et insuper dictum fictum, et omne id totum unde debetur praesumptione iuris, et de jure sit, et esse intelligatur emptum, vel redemptum per ipsum emphyteotam, vel antecessores suos. Et teneatur quilibet Jusdicens et officialis dicti Castri procedere in favorem possidentis ipsam rem ».

(3) V. vol. 2, p. 78 e seg. LXXXVI, an. 960.

ipsis iamdictis vel supcessores aut heredes eorum qui anc convi-
nencia libelli se sup... proquesierint ad laborandum et meliorandum
aut ipso censo non dederint aut omnia non compleverint qualiter
superius legitur vel si tollere aut contrare proquesierint aut ali-
qua super imposita fuerint usque ad iamdictis anni expleti nisi
sicut super legitur tunc component pars ad partem fidem servandi
pena vero nomine solidos decem » (1). Nei contratti del Fantuzzi
l'inadempimento dell'obbligo del canone importa devoluzione (*ut
legges censent*), oltre una penale in denaro, ma spesso l'enfiteusi
resta ferma, e si paga solo la penale.

Anche l'inadempimento delle migliorazioni assume qua e là
l'importanza di far devolvere il fondo al concedente (2).

Gli statuti consacrano ampiamente questa conquista dell'en-
fiteuta: l'inadempimento non porta alla devoluzione, ma ad una
penale (3). Quando si dia luogo alla devoluzione, c'è sempre un
certo favore per l'enfiteuta, come per esempio nello Statuto di
Brescia, che accorda un termine di due mesi pel pagamento dei

(1) Vol. I, p. 129, LXXVII; vol. II, p. 17, an. 892; p. 26, an. 915; p. 35,
an. 941; Fantuzzi, VI, p. 150, LXVII, an. 1388, con cui si rinunzia nelle
enfiteusi di più terre e castelli dell'arcivescovo di Ravenna site nella Diocesi
di Sarzina al diritto di devoluzione.

(2) Così nei contratti dei R. N. A. M. « Verumtamen si ego aut heres
meis memoratum integrum campum bene non laboraverimus et eum bene
non pastinaverimus clara facta veritate tunc licentiam et potestatem habeatis
vos et posteris vestris nobis eum tollere in integro » (vol. 12, p. 206, CXLVII,
an. 711; aggiungi Fantuzzi, I, p. 158, XXXVIII, an. 962).

(3) H. P. M. *Leges Municipales*, I, p. 726, *Stat. Taurini* — *Stat. Eporediae*,
p. 1178. — *Stat. Montiscalerii*, p. 1401. — *Liber cons. Mediolani*, p. 896. — *Stat.
Bresciani*, p. 1798, CCCIV e p. 1821, LXVIII. — *Stat. Terrae Argentae*, p. 36,
cap. V. — *Stat. di Bologna* l. c. p. 435. — *Stat. di Montefeltro* p. 281, XLVIII:
per mancato pagamento non si dà luogo a devoluzione purchè si confessi
l'enfiteusi, e si paghi la pensione più un terzo. — *Comm. ad Stat. Ferrariae*
tom. prior, lib. 2º, R. 121, n. 4: qui c'è la pena del doppio, che si può
sfuggire pagando presto il canone.

canoni col doppio (1), e come nello Statuto di Rovereto, che tien conto all'enfiteuta delle migliorazioni di cui il concedente gli deve pagare i due terzi del valore, dedotti i canoni non pagati e le spese di condanna (2). Un decreto del doge Vendramin, del 30 agosto 1456, modifica gli effetti della devoluzione (dichiarata da due sentenze conformi) con questa importante motivazione, che dimostra esser il suo un provvedimento consueto nella Repubblica: « qui (*Bartholomeus de Flumine*, concedente) intendens creditorem esse pro livellis occursis annorum quinque obtinuit duas sententias conformes ipsum (*Marcum Gallum*, enfiteuta) cecidisse a juribus suis, et ob hanc causam vult dictum Marchum qui dictos sex campos in sudore vultus sui, et cum maximo sumptu melioravit eis spoliare, et privare cum totaliter a juribus suis hu-

(1) *Stat. Brixiæ*. Civilia, n. 117. — *Stat. et priv. Vallis Antigorii*, p. 59, cap. 216. — *Stat. Vallis Camonicae*, p. 75, cap. 207.

(2) *Stat. di Rovereto*, p. 241, cap. 75: « Item statuimus et ordinamus, quod si aliquis contra aliquem suum afflictualem, emphyteutam, vel livellarium ageret ad devolutionem rei emphyteuticæ ex causa canonis non soluti, vel alia quacumque causa in qua de iure detur devolutio, et in qua aliter per statutum non specialiter provisum, et res quæ indicaretur cecidisse in commissum, esset valoris de pluri ultra sortem, afflictus non solutos et expensas, in quibus fuisset condannatus emphyteuta, vel libellarius; duo tertia valoris rei de pluri restitui debeant ipsi emphyteutæ, vel livellario per dominum directi, ita quod ratione caducitatis non possit consequi, nisi tertiam partem valoris de pluri, deductis ut supra, quæ res aestimari debeant per homines iuratos, vel eligendos ab ipsis partibus, et restitutio facienda per dominum de illo pluri fiat in pecunia numerata, nisi aliter inter partes fuerit conventum. Declarantes, ut statutum prædictum non habeat locum, si res emphyteutica, seu livellaria esset effecta valoris de pluri ex beneficio temporis, quo casu nulla refectio fiat, sed tota res censeatur cecidisse in commissum, et sic augmentum contingens in re citra industriam emphyteutæ, vel livellarii, spectet in totum ad dominum directi. Si vero res esset effecta valoris de pluri ex causa melioramentorum, ex industria livellarii, statutum prædictum habeat locum, ut duo tertia valoris de pluri restituantur emphyteutæ seu livellario, et aliud tertium lucretur dominus directi ».

militer implorando per nos de opportuno remedio provideri. Quare compatiētes eidem pauperi, intellecta quoque responsione vestra, et habita ratione *quod in similibus numquam pati volumus etiam in bonis Ecclesiasticis*, quemquam diu tenuerit agrum aliquem iure livelli quem sumptibus, et laboribus suis melioraverit sic de facto spoliari sed quod tantum solvat livellos non solutos sicque, in ista causa dicimus esse observandum, mandamus vobis quod vigore ipsarum sententiarum ipsum non privetis iure utilis domini dictorum camporum sex sed tantum eundem Marcum compellatis ad solvendum eidem Bartholomaeo livellos non solutos, et etiam futuros singulis annis iuxta formam instrumenti livelli etc. » (1).

Un altro favore si trova in qualche Statuto, cioè il diritto di rinunciare la cosa enfiteutica purchè non sia deteriorata e salvo il pagamento dei canoni arretrati (2).

Nel Ducato di Milano, pel Codice Visconteo-Sforzesco, l'enfiteuta doveva dare all'*inventario* i beni che aveva in enfiteusi, e sopportare le gravezze del comune di Milano in proporzione delle migliorazioni ch'erano stimate *de per se* da periti a ciò deputati (3). E già per le consuetudini (1216) milanesi era statuita una preferenza per l'enfiteuta nella revindica. « Item si fructuum rei libellariae furtum ab aliquo fiat, vel in ipsa re damnum datum fuerit, nonnisi libellario actio dabitur. Sed et si tertius rem libellariam possideat, libellarius illi qui directe dominus est, praefertur » (4).

Finalmente un'altra conquista dell'enfiteuta è il diritto di

(1) *Stat. Magn. civ. Veronae*, lib. 2° p. 334 *Partes et Decreta* (Verona 1582).

(2) *Stat. di Montefeltro*, p. 281, XLVIII. — *Stat. vecchi di Lodi*, p. 29, XVIII. — *Stat. friulani*, Stat. di Monfalcone, p. 17 n. 26. — *Stat. Papiae*, rubr. 70. — *Stat.... S. Angeli Papalis alias Callii*, lib. 2°, p. 82, rub. 55.

(3) Cod. Visconteo-Sforzesco, p. 267: *de fictis perpeltuis ponendis in inventario per dominum et fictabilem*.

(4) L. c., p. 896.

liberar il fondo dal dominio del concedente : il che avvenne specialmente per opera dei Papi (1).

§ 2.

Il feudo ed il diritto feudale.

28. Importanza del feudo — 29. Il contratto feudale: capacità delle parti — 30. Diritti e doveri — 31. Trasmissione del feudo — 32. Ereditarietà — 33. I compensi per l'ereditarietà: l'indivisibilità del feudo e le prestazioni pei trapassi — 34. Estinzione del contratto — 35. Trasformazione del feudo.

28. Il contratto di feudo è tra le concessioni medioevali quella che acquista la massima importanza : per esso il concessionario si obbligava al servizio militare ed acquistava in cambio i diritti di proprietario e di sovrano sopra una terra. Non è il luogo di discutere le cause di questo avvenimento. Da una parte vi concorse il sistema delle concessioni beneficali, con cui i grandi proprietari pagavano i servigi di cui abbisognavano, dall'altra la rivoluzione avvenuta nelle istituzioni militari, che rese il reclutamento degli eserciti un peso reale della proprietà e moltiplicò le concessioni delle terre destinate ad assicurarlo. Ma causa più profonda dell'immenso estendersi del sistema feudale deve ritrovarsi in un fenomeno che ricorre nel dissolversi delle società, quando venendo meno l'ordine delle leggi, un altro se ne cerca al di fuori di esse, e il debole si sottomette al più forte, e sulla forza si fonda una nuova gerarchia di autorità. È il sistema dei protetti e dei protettori, la cui facile e naturale degenerazione fu sempre un sistema di oppressi e di oppressori.

Questo fenomeno si era presentato negli ultimi anni della storia romana coi *patrocinia vicorum* e riappare in Francia nei

(1) PERTILE, l. c. 826 : aggiungi *Stat. di Camerino*, lib. 1° p. 15, Rub. 66.

regni barbari riuniti più tardi dall'impero di Carlomagno: infatti, oltre le concessioni dirette, si ebbero le *commendationes*, cioè le offerte volontarie o coatte che di sè e delle proprie cose i deboli facevano ai potenti ricevendole poi come concessioni. Le *commendationes* esercitarono una grande influenza sulla sorte della proprietà fondiaria in tutta l'Europa occidentale e diedero al sistema delle locazioni perpetue una grande estensione, gravando di servigi e di prestazioni le terre rimaste fin allora libere. Di qui la massima: *nulle terre sans seigneur*, che vigeva specialmente nel nord della Francia. Ma, a questo proposito, non bisogna esagerare specialmente riguardo all'Italia, dove alla massima: *nulle terre sans seigneur* prevalse l'altra: *nul seigneur sans titre*, e la feudalità, come è noto, non produsse i suoi funesti abusi, se non là dove imperò alla maniera franca, cioè nel mezzogiorno (1). Molto giusta è un'osservazione del Garsonnet sulla importanza del feudo nella storia. « C'est assurément la plus vaste application qui ait été faite, depuis les fonds provinciaux de l'Empire romain, de la forme de propriété qui consiste en une location perpétuelle; c'est aussi la plus féconde en conséquences politiques. Aucune autre n'a fait, comme elle, époque dans l'histoire. Son influence a même été décisive, partout où elle a pénétré, sur les destinées du système des longues tenures, avec lesquelles on affecte parfois de la confondre: l'opinion publique les a enveloppées dans la même hostilité, et elles ont péri, du moins en France, dans la même révolution. Il y a beaucoup d'exagération dans les idées qui ont prévalu chez nous à ce sujet: d'une part, la location perpétuelle est antérieure à la féodalité et lui a quelquefois survécu; d'autre part, l'action directe du régime féodal sur la constitution de la pro-

(1) WINSPEARE, *Storia degli abusi feudali*, nota 154; POGGI, I, 45; BAUDI DI VESME, *Vicende della proprietà dalla caduta dell'impero romano fino allo stabilimento dei feudi*, p. 287; GARSONNET, *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée*, p. 318 e seg. Paris, 1879.

priété se réduit à deux choses : 1^a la création d'une nouvelle forme de bail perpétuel, l'inféodation; 2^a le caractère féodal ou réognitif de souveraineté, imprimé aux redevances foncières créées dans certaines conditions que j'essaierai plus loin de préciser. Toutefois, on ne peut nier que l'esprit féodal ait été favorable aux longs baux et que ces contrats aient surtout convenu aux États aristocratiques à propriété concentrée » (1).

29. La storia del feudo e del diritto feudale ha due momenti: il primo in cui l'istituzione nasce e si conserva con indole politica e militare; il secondo in cui diventa meramente civile. Anche nel primo l'elemento civile c'è sempre, ed è quello che specialmente importa per la sua influenza sull'enfiteusi e su tutte le concessioni di terra.

L'inf feudazione o contratto di feudo constava di due atti distinti, l'omaggio e l'investitura; con quello il vassallo prometteva di adempiere le obbligazioni del feudo, con questa ne acquistava la proprietà. L'investitura seguiva con forme solenni, spesso simboliche, la cui storia ha un interesse particolare pel legame che le riconnette al diritto privato delle varie nazioni.

La capacità di inf feudare è con precisione regolata dai *Libri feudorum*, che distinguono tre classi di persone: 1^o) gli arcivescovi, vescovi, abbatì e preposti, i *capitanei* cioè i duchi, i marchesi, i conti e tutti quelli che hanno il feudo immediatamente dal re; 2^o) i *valvassores*; 3^o) i *valvassores minores* o *valvassini*. Gli uomini delle prime due classi possono inf feudare quelli della classe inferiore, ma quelli della terza non possono di regola inf feudare altri: ciò muta col sorgere dei Comuni, quando acquistano tale facoltà anche i valvassini e perfino i plebei.

Quanto alla capacità di ricevere, occorre esser maschio, laico, nato di legittimo matrimonio, discendente da un padre o nonno

(1) L. c., p. 300.

cavaliere, godere dei proprii diritti, ed appartenere, secondo i *Libri feudorum*, ad una delle dette classi. Ma neppur questo dura, ed acquistano la capacità di ricevere i borghesi in generale, e da noi perfino i servi. Ciò avviene in Francia specialmente per effetto delle crociate: obbligati i nobili a far denaro per andare in Terra Santa, vendevano i loro feudi ai borghesi, onde la consuetudine e la giurisprudenza consacrarono la capacità dei plebei. I quali furono favoriti anche dai sovrani, in quanto che, acquistando, stipulavano la facoltà di sostituire al servizio militare una prestazione, sicchè i sovrani trovarono utile crearsi un reddito con quelle prestazioni dette *diritti di franco feudo*. Incapaci erano le donne; ma la loro esclusione non durò a lungo in Francia; in Piemonte fu tolta con l'editto 3 luglio 1485. Oggetto di gravi preoccupazioni nella più parte degli stati feudali fu la trasmissione dei feudi alle persone morali, soprattutto alle chiese ed alle fondazioni pie, che assunse due forme: la *franche armône* e l'*infeudazione*. La prima differiva dal feudo in ciò che non obbligava la Chiesa alla fedeltà nè al servizio militare, ma solo a pregare per l'anima del costituente, e l'inadempimento non portava alla caduta del diritto, ma solo dava azione innanzi alla giurisdizione ecclesiastica per ottenere l'adempimento. L'*infeudazione* delle terre della Chiesa, prima proibita, fu poi tollerata per ispirito di pietà e anche perchè, imponendo alla chiesa gli stessi obblighi che ai laici, non pareva farsi torto al signore; la chiesa doveva prestar omaggio mediante il suo rappresentante e fornire il servizio militare mediante i suoi uomini (1).

30. Il dovere feudale è la fedeltà (*fiducia, fidelitas*), che implica il dovere dell'aiuto (*auxilium*), il dovere di corte (*justitia, servitium placitii*) ed il servizio di guerra (*servitium*), che è l'obbligo feudale per eccellenza: è quello per cui il feudo fu creato, e verso cui con-

(1) GARSONNET, l. c., p. 248 e 342.

vengono tutte le prescrizioni del diritto feudale nel suo primo stadio. Reciprocamente, poichè il contratto è sinallagmatico, il signore deve proteggere il vassallo. L'inadempimento d'una delle parti porta la fine del contratto. Contro gli arbitrii si provvede mediante la competenza esclusiva della Corte feudale, presieduta dal signore, assistito dai vassalli che siedono come giudici.

Oggetto tipico ed originario di concessione feudale fu la terra; ma in seguito vi si aggiunse qualunque rendita e qualunque ufficio cui fosse inerente una rendita.

Della cosa il vassallo godeva come un vero proprietario, percependone tutti i vantaggi e sopportandone tutti i pesi, privati e pubblici; non poteva però deteriorare la cosa, nè far nulla che diminuise il diritto del signore.

Se il vassallo migliorava la cosa con la sua industria aveva diritto a compenso alla fine del rapporto; rispondeva delle perdite avvenute per sua colpa. Perendo la cosa per caso fortuito, cessava ogni dovere del vassallo; se la perdita andava oltre la metà, poteva restituire il feudo al signore; se non andava oltre la metà, i suoi obblighi restavano immutati.

31. In Germania e in Italia era vietato vendere, dare in enfiteusi, affittare il feudo senza consenso del signore. Si distingueva anzi la *subinfeudazione* dall'*alienazione*: con quella il vassallo infeudava la terra ad un altro, diventando così signore di un terzo, senza sciogliere il suo vincolo feudale e quindi restando vassallo del suo signore; con questa invece trasmetteva la terra ad un altro, che non diventava suo vassallo, onde il legame feudale era sciolto. Ad eludere il divieto dell'*alienazione*, si usava simulare una *subinfeudazione*: onde la costituzione di Federico Barbarossa che comminò la nullità dell'atto, la confisca del feudo e la mutilazione della mano destra del notaio rogante.

Meno rigoroso fu il diritto francese, che nei sec. XIII e XIV permise l'*alienabilità* dei feudi. Le antiche proibizioni erano quasi

in tutto dimenticate nel sec. XVI, e delle sue prerogative il signore non conservava che due diritti, a sua scelta: o un profitto della stessa natura del relevio, o il retratto feudale, che poteva esercitare nei quaranta giorni, rimborsando l'acquirente. Infatti, quando il feudo cessò d'essere considerato come una liberalità esclusivamente personale, elargita in ricompensa di servigi resi od in cambio di servigi promessi, e diventò una semplice alienazione sotto date condizioni, potette trasmettersi a qualunque persona capace di adempire queste condizioni (1). Distinti i feudi in *nuovi* e di *antico acquisto*, e l'acquirente a titolo oneroso dall'acquirente a titolo gratuito, i nostri feudisti, nonostante la pazione limitatrice dell'alienabilità in favore di determinate persone, accordavano l'alienabilità del feudo *nuovo* acquistato a titolo oneroso, negandola pei feudi antichi a titolo lucrativo (2). Restò pertanto qualcosa del carattere primitivo: i feudi non erano alienati se non per la tolleranza del signore, che a rigore avrebbe avuto il diritto di opporvisi, e che quindi poteva vendere un consenso che avrebbe potuto rifiutare. Finalmente mentre in origine e per lungo tempo il signore potette alienare il suo feudo liberamente, in Italia Corrado il Salico impose il consenso del vassallo.

32. Divenuti ereditarii, i feudi non si trasmettevano con le regole della successione dell'allodio. Vigeva un ordine successorio particolare: principio fondamentale era che per ereditare un feudo bisognava poterne fare il servizio, principio che rimase più fortemente nel diritto tedesco e nel lombardo, mentre scade in altri paesi. Le forme d'investitura erano tre: la *semplice*, in cui il feudo si trasmetteva agli eredi designati dalla legge feudale, e in

(1) GARSONNET, l. c., p. 358 e 372; pel mezzogiorno d'Italia cfr. PECCHIA, *Storia pol. e civ. del Regno di Napoli*, I, lib. 2, cap. 38. Circa la facoltà di livellare il feudo accordata da Federico II ai feudatarii, v. ANDREA D'ISERNIA, *In usus feudor. comm.: de capitulis Corradi*, n. 8.

(2) POGGI, l. c., I, p. 68.

mananza di eredi tornava al signore; l'*eventuale*, in cui il signore avea indicato anticipatamente chi doveva raccogliere il feudo in mananza di eredi; la *collettiva*, in cui il feudo era conferito a più persone, con diritto di successione reciproca se l'uno veniva a mancare senza eredi.

Era incapace di succedere chi per un difetto fisico o mentale era inetto alle armi: incapace era la donna, salvo che il signore ne avesse espressamente consentita la successione nell'atto primitivo di infeudazione, o che il servizio feudale nella specie potesse prestarsi da una donna. Incapaci erano pure, salvo opposta dichiarazione del contratto feudale, gli ascendenti, forse per la presunta loro incapacità al servizio militare, ed anche per la consuetudine formatasi sul tenore delle concessioni, le quali di solito si facevano al concessionario e suoi discendenti, escludendo quindi gli ascendenti (1).

Originariamente furono esclusi i collaterali, ma in seguito là dove il carattere patrimoniale del feudo si accentua, come in Francia, in Inghilterra, in Ispagna ed in Italia, vengono anch'essi alla successione, purchè discendano dal primo beneficiato, altrimenti il feudo torna al signore: regola di cui si sfuggì il rigore con una finzione giuridica, diretta ad evitare le lunghe ricerche e i gravi litigi, con la quale si riteneva che il primo investito fosse sconosciuto. Primi fra i collaterali venivano i fratelli, che escludevano le sorelle, salvo, in mananza di fratelli, quel che ora diremo per le figlie in mananza di figli. Larghissima, secondo i libri feudali, fu la successione dei collaterali; secondo le costituzioni sicule si arrestava ad un grado molto prossimo al defunto, e si discuteva per esempio se potessero succedere gli zii; il che fu concesso nel 1535 da Carlo V, che ammise anche i cugini nati dal fratello del padre del defunto, pur-

(1) CICCAGLIONE, *Successione*, nel *Dig. il.*, p. 321.

chè discendessero dal primo investito. Infine nel 1648 la successione feudale nel Napoletano fu estesa fino al 4° grado, e nel 1720 fino al 5° (1).

33. Ammessa l'ereditarietà dei feudi, il diritto feudale provvede agli interessi del signore con varii mezzi. Il primo fu la indivisibilità del feudo: poichè la divisione non avrebbe lasciato a ciascun vassallo i mezzi sufficienti per adempire gli obblighi feudali, si adottò la indivisibilità del feudo ed il passaggio intero al primogenito. Ciò non avvenne in tutti i paesi: non nella Spagna; limitatamente, in Germania ed in Lombardia, cioè solo pei feudi dei grandi ufficiali della corona e pei principati laici nella Germania, e pei marchesati, ducati e contadi nella Lombardia; in Napoli ed in Sicilia i Normanni importavano la consuetudine francese, e si distinguevano i feudi *iure Francorum* da quelli *iure Longobardorum*. Nei primi succedeva, secondo le costituzioni sicule, soltanto il primogenito, ed in mancanza di maschi, la primogenita; la quale rimaneva essa sola obbligata, per mezzo del marito di fronte al signore. Le figlie escluse erano proporzionalmente dotate, come i figli esclusi, i cadetti, avevano diritto a decoroso mantenimento. Nei feudi *iure Longobardorum* succedevano i figli maschi egualmente, ed in mancanza di essi, per una costituzione di Federico II, succedevano le figlie, in modo che le nubili escludessero le maritate e dotate: ciò per l'interesse di impedire che i feudi andassero a persone non accette al re; il che non poteva avvenire per mezzo delle nubili, le quali, trovandosi sotto il baliato regio, dovevano, per isposare, ottenere il consenso del sovrano.

Là dove il feudo si divideva, si seguivano le norme del diritto civile, e tutti gli eredi, prendendo parte del feudo, restavano direttamente obbligati verso il signore.

(1) CICCAGLIONE, l. c., p. 324.

Indivisibili, in ogni caso, erano i feudi cosiddetti di onore e di ufficio come i marchesati, i contadi e i ducati; che anzi non erano considerati neppure come ereditarii, perchè alla morte degli investiti tornavano al concedente, il quale poteva investirne un figlio del defunto. Dove il feudo non si divideva, il primogenito o la primogenita rispondeva direttamente degli obblighi annessi. Noto in Germania il costume di conservare il feudo nella comunione della famiglia, onde alla morte del vassallo i figli tutti insieme potevano ottenere dal signore l'investitura, come se fossero una sola persona (*conjuncta manu*), e con diritto di accrescimento: in tal modo i collaterali, che per diritto feudale tedesco erano esclusi dalla successione, vi erano indirettamente ammessi, perchè, morendo uno dei fratelli senza discendenti, la sua quota andava alla comunione, e cioè agli altri fratelli (1).

In caso di eredità, il signore, specialmente in Francia ed in Inghilterra, acquistava dei diritti che erano come un'indennità del torto che l'eredità gli cagionava, il prezzo del consenso che egli doveva dare; e si dissero *relevium*, *rachatum*, *recapitum*, *retrocapitum*, perchè il feudo, caduto alla morte del vassallo, era rilevato dagli eredi col consenso del signore, o ripreso dal signore e riscattato dall'erede (2).

34. Cause di estinzione del contratto feudale, oltre il perimento totale della cosa, erano il termine o la condizione apposti alla concessione, la revoca riservata al signore, la rinunzia del signore stesso, la vendita della cosa in libera proprietà, fatta col consenso del signore e degli agnati, e, meno pei feudi regi in qualche parte, l'usucapione, la quale poteva avvenire anche a vantaggio del vassallo, se le leggi non l'escludevano. Causa poi

(1) GARSONNET, l. c., p. 365; CICCAGLIONE, l. c., p. 325.

(2) GARSONNET, l. c., p. 367.

speciale e più importante era la fellonia, ossia l'inadempimento dei doveri feudali (1).

35. La trasformazione del feudo si deve specialmente alla decadenza ed alla soppressione del servizio militare feudale: la quale fu attuata in Inghilterra con la sostituzione dell'imposta di guerra; fu determinata in Germania dall'invenzione della polvere, che rese preponderante negli eserciti la parte della fanteria e dell'artiglieria; fu decretata in Francia con le ordinanze di Carlo VII (1439-1448), che crearono l'esercito permanente. « Quando nel sec. XIV il servizio militare feudale disparve dall'Europa occidentale era già da gran tempo in decadenza. L'aveva condannato bentosto la sua insufficienza, e l'acquisto sempre più frequente dei feudi da parte dei borghesi aveva sviato a poco a poco il sistema feudale dal suo vero significato. In questa nuova fase della sua storia, la sua destinazione originaria non doveva essere che un ricordo. La terra che, passando in mani plebee, forniva una rendita invece di un servizio d'armi, impropriamente era detta un feudo, perchè l'essenza del vero feudo consisteva nella esenzione da prestazione. D'altra parte l'organizzazione militare feudale era di una estrema debolezza; poteva bastare ad una guerra difensiva, ma non conveniva ad una spedizione di lunga durata. L'evidenza di questo fatto apparve ben presto in Francia dove l'omaggio ligo obbligava il vassallo a servire fino al termine della campagna: come dovette sembrare più necessario un esercito permanente nei paesi in cui quest'omaggio non esisteva e dove il re rischiava dinanzi al nemico d'essere abbandonato dal suo esercito ! » (2).

In questo secondo momento della sua storia il feudo è un'istituzione puramente civile: dopo il sec. XVI i giuristi hanno un compito che fu estraneo ai loro predecessori, quello di deter-

(1) PERTILE, l. c., IV, p. 665 e seg.

(2) GARSONNET, l. c., p. 372.

minare il carattere giuridico del feudo, distinguendolo dai contratti analoghi. Venuto a mancare il segno caratteristico del servizio militare, si guardò allo smembramento della proprietà infeudata in un dominio diretto signorile o *seigneurie directe* nel concedente ed in un dominio utile nel concessionario: criterio incerto e inesatto, chè tale smembramento si trovava anche in altri contratti non feudali.

Questo stato di cose generò la grande confusione di tutte le forme contrattuali col feudo e la massima, accolta dai dottori e dai pratici, di argomentare dalle regole del feudo all'enfiteusi e viceversa (1). Di qui una delle cause, e forse la principale, dell'influenza reciproca del feudo e dell'enfiteusi nella vita e nella dottrina.

§ 3.

I contratti medioevali e la dottrina.

36. Definizione dell'enfiteusi e degli altri contratti — 37. Il dominio diretto ed utile: importanza di quest'ultimo — 38. Il canone; sua indole e relazione col dominio diretto e col dominio utile — 39. Natura giuridica del canone — 40. Natura giuridica della devoluzione — 41. Affievolimento del diritto di devoluzione — 42. Il patto di migliorare — 43. Il *pactum affrancandi* — 44. La *possessio civilis* e *naturalis*; il possesso dei diritti — 45. L'influenza del feudo: le *pazioni* — 46. Le rinnovazioni — 47. L'influenza del diritto canonico: la *quasi allodialità*, il *laudemio d'ingresso*, la *purgazione della mora* e i *quindennii* — 48. I contratti affini: il censo.

36. Dopo avere esposto i nuovi elementi che la vita medioevale profferiva allo studio dei giuristi, vediamo come questi cercassero di disciplinarli sotto le regole del diritto romano, e

(1) CLARO, *Sent.* § Feudum quaest. 3; DE LUCA, *de Emphyt.*, disc. 1; FULGINEO, *de iure emphyt.*, Prael. quaest. 10.

come si formassero i dommi fondamentali del diritto comune; del quale in questa parte ci limitiamo a dare la sola storia dommatica, rimandando ad altro luogo l'esame analitico delle varie questioni.

Quanto alla definizione dell'enfiteusi, la Glossa, attaccata al testo romano, si limitò a distinguere l'enfiteusi dalla vendita e dalla locazione, mettendone in rilievo le differenze nella veste nuova dei suoi concetti.

Non è locazione, perchè nell'enfiteusi si costituisce un *jus in re* e passa nell'enfiteuta l'*utile dominium* e la *possessio naturalis*; non è alienazione, perchè resta nel concedente il *dominium directum*, e perchè il prezzo, che è *certum et in quantitate* nella vendita, nell'enfiteusi è *et in specie et praeterea per singulos annos solvitur*. Ma ben altre confusioni nacquero fra i varii contratti della pratica, ed a toglierle si volse, verso la fine del secolo XII ed il principio del XIII, Anselmino da Orto, figlio del celebre Uberto da Orto che fu console di Milano (1142 e 1171) e scrittore di diritto feudale. Anselmino fu discepolo della scuola di Bologna, ed uno dei contemporanei di Jacopo Baldovino, che con lui attesero alla pratica della giurisprudenza (1). Dell'enfiteusi si occupò in alcuni frammenti, che il Jacobi, seguendo il consiglio di Savigny, trasse da varii manoscritti e commentò dottamente (2).

L'enfiteusi si presenta col carattere essenziale delle miglioni e della scrittura. « *Solent enim personae, quae nolunt suarum rerum in alios transferre dominium, pro certa pensione res soli vendere et causa melioracionis: veluti ut de nemore fiat novale et ut terra inedificata edificetur et de non vineata vineata fiat et ut in summa di-*

(1) SAVIGNY, *Storia del Dir. Romano nel M. E.* (Trad. Bollati) vol. II, pag. 330.

(2) *Anselminus de Orto super contractibus emphyteosis et precarii et libelli alque investiturae*. Wimariae, 1854.

cam, ita semper traditur, ut melioretur et numquam deterioretur semperque hoc in scripturis fieri oportet » (1).

Può costituirla chi può disporre della cosa: non i servi, nè i minori; la Chiesa non può costituirla se non sino alla terza generazione: con che Anselmino ripete la proibizione della Nov. 7, quale si trova nelle compilazioni canoniche (2). Tutti possono ricevere in enfiteusi, meno i servi e le Chiese; queste, solo da altre Chiese (3). Quanto al diritto dell'enfiteuta circa l'alienazione, si ripete la l. 3 Cod., 4, 66, aggiungendo solo, ciò che era controverso, che la quinquagesima deve pagarsi dal nuovo enfiteuta. Notevole è la regola della successione, per la quale si distingue l'uso longobardo dal diritto comune, ed escludendosi gli ascendenti secondo la Nov. 7 c. 3 pr. si chiamano gli altri eredi fino alla settima generazione, senza diritto di accrescimento salvochè derivi da patto o da prossimità di grado: « Sucedunt enim filii et filiae et per eos descendentes, nisi defunctus fuerit longobardus: tunc enim praeferuntur masculini feminis. Si vero duobus fuerit datum in emphyteosin unus non succedit alteri nisi ex pacto. Sed si paternum fuit illud ius emphyteoticum et unus ex filiis mortuus fuerit, frater succedit. Similiter et alii ex transverso venientes usque ad septimum geniculum ».

La precaria medioevale deriva dal *precarium* romano; ma mentre questo conservò sempre il carattere originario di concessione gratuita e revocabile, la precaria medioevale, diffondendosi, smetteva proprio tali requisiti. « La gratuità e la revocabilità,

(1) Questo carattere è pure rilevato nella glossa: « Emphyteuticus contractus idest meliorationis, neque venditio, neque locatio, etc. et si quis in non modicum tempus, imo in perpetuum concedit mihi fundum, ut faciam domum, ut ibi plantem, etc. et redditum sibi annum reddam, et si inter me et dominum fiat aliquod pactum, illud servandum est ».

(2) Vedi innanzi pag. 80; confr. JACOBI, p. 30.

(3) JACOBI, p. 31, nota 3.

l'una intaccante l'interesse del proprietario, l'altra quello del precarista, cessarono d'essere elementi essenziali della concessione, la quale divenne così più pieghevole e adattabile a una maggiore varietà di rapporti » (1). Il che avvenne specialmente nelle precarie ecclesiastiche. Le forme si possono ricondurre a tre: o erano semplici concessioni di terre ecclesiastiche contro un corrispettivo proporzionato alle rendite; ovvero erano concessioni di terre donate alle Chiese dagli stessi concessionarii; od erano concessioni ottenute sia pagando alle Chiese concedenti un prezzo, sia donando beni di cui il precarista riteneva il godimento a vita o per alcune generazioni con un tenue canone, dopo di che tanto le terre ecclesiastiche quanto quelle donate si devolvevano al concedente (2). Per lo più la concessione constava di tre atti, onde tre *carte*: la cessione alla Chiesa, la *precaria* di colui che domandava *precibus* la terra assumendo gli obblighi relativi, e la *prestaria* del concedente che dava *in prestito* la cosa; ma è naturale che i nomi si scambiavano indifferentemente (3). Le condizioni di durata sono diversissime, finchè le precarie diventano anche ereditarie, onde ad impedire la perdita del diritto del concedente si stipulava la rinnovazione ogni cinque anni (4).

Anselmino tratta della precaria in generale, ma la ritiene frequente per la Chiesa e ne limita la durata alla terza generazione, salvo patto di rinnovazione; non crede necessaria, come nell'enfiteusi, la promessa delle migliorazioni, sibbene la scrittura; ed

(1) DEL GIUDICE, l. c., n. 3, p. 11; GARSONNET, l. c., p. 253.

(2) MURATORI, Diss. 67, vol. 13, p. 614; GARSONNET, l. c., p. 253; JACOBI, p. 35.

(3) JACOBI, l. c., p. 41.

(4) Così per diritto canonico: Decretali, l. 3, tit. 14, cap. 1: « Precariae de quinquennio in quinquennio secundum auctoritatem et antiquam consuetudinem renoventur »; così nei Capitulari franchi: Cap. dell'846, c. 24 (in Pertz, *Leges*, I, p. 390).

accenna già a quello che poi si chiamò *laudemio* di entrata o d'ingresso: « *antiquitus enim precibus tantum dabantur, hodie vero pretio sine damno tamen ecclesiae in scriptis conceduntur, ita ut non transgrediantur tertiam generationem* ». Gli ecclesiastici o per bisogno o per cupidigia usarono esigere una forte somma di denaro senza obbligo di restituirla, contentandosi per l'avvenire di un tenuissimo canone; ad evitare il danno che ne veniva agl'investiti successivi del beneficio, la pratica in seguito riguardò quel *laudemio* non come parte del frutto, ma come prezzo e parte di capitale, che doveva cedere a vantaggio non dell'investito ma del beneficio, e quindi soggetto e reinvestimento. Già a qualche cautela di questo genere allude Anselmino con le parole: *sine damno tamen ecclesiae* (1).

Anche nel livello nota il prezzo che si deve pure ad ogni rinnovazione, la quale avviene dopo il termine consueto di 29 anni: « *Solent enim personae, quae nolunt dominium suarum rerum in alium transferre pretio accepto usque ad justum tempus, scilicet XX annis et novem expletis, certa pensione constituta, res soli sub specie venditionis concedere: et si dictum fuerit, ut renovetur certo pretio constituto debet renovari; sed si dictum fuerit de renovatione et non de pretio bonus iudex debet inter eos de pretio statuere secundum qualitatem rei in libello datae. Idem in precaria de renovatione* ».

Tanto nella precaria come nel livello il concessionario può alienare anche senza consenso del domino, e la devoluzione s'incorre pel mancato pagamento di due annate di canone. « *In precariis autem et libellis non est opus, ut possessor denuntiet domino, utrum velit emere aut alii permittere vendere, quia sine eius consensu potest vendere praestita tamen domino solita pensione. In hoc etiam similiter discrepant quod, ibi, scilicet in*

(1) Vedi retro p. 83; Poger, l. c., I, p. 88.

emphyteosi et in investitura, si per triennium non solvatur solita pensio, cadit a jure suo: sed hic, scilicet in precaria et libello per biennium, cadit a iure suo ».

Vi è infine l'*investitura*, detta anche *concessio*, la quale si distingue per la solennità della forma: « Hoc est illud proprium, quod investitura debet fieri per lignum vel aliud aliquid, quod in manu habeatur, cum homines in perpetuum terras suas locant aliis, quae si non fiat praedicto modo nullius momenti est contractus iste, qui vocatur investitura ». Lo stesso deve osservarsi pel ritorno del fondo al domino.

Si distingue pure dall'enfiteusi per la successione, in quanto i maschi sono sempre preferiti alla donna; concorda invece pel termine del triennio e per l'obbligo della denunzia dell'alienazione; quantunque per quest'ultimo requisito siano varie le consuetudini, richiedendosi, per es. il consenso del domino a Mantova, non richiedendosi a Milano, a Pavia, a Cremona.

Questi quattro contratti (enfiteusi, precaria, livello e investitura) hanno di comune che non si trasmette con essi il dominio delle cose, ma un diritto reale: « *In his etiam contractibus quattuor ius in re habetur* ».

Questa esattezza di concezione contrasta con l'altra derivata dalla glossa, che all'enfiteuta e simili concessionarii accordò un *dominio utile*.

37. La divisione del dominio in *directum* ed *utile* fu un trovato dei glossatori, che da azioni omonime facevano diritti corrispondenti; come dall'*actio in rem* e dall'*actio in personam*, il *ius reale* e l'*ius personale*, così dall'*actio directa* e dall'*actio utilis*, il *dominium directum* ed il *dominium utile*. La loro idea fondamentale era: « ogni proprietà che è accordata ad una persona contro la strettezza del diritto civile si chiama *dominium utile*, perchè può solo essere difesa con un'*actio utilis*. Ogni proprietà invece, che, effettivamente o no, illimitatamente o limitatamente appartiene ad una

persona, si chiama, per la *vindicatio directa*, che la difende, *dominium directum* » (1). Fu il Thibaut che dai luoghi de' glossatori e degli scrittori successivi mise in chiaro con analisi accurata questa genesi del doppio dominio; per modo che, come pareva anche al De Crescenzo, mal si volle trasportato nell'enfiteusi per mezzo del feudo. Enfiteusi e feudo l'ebbero insieme dai glossatori, e perfino chi, come il Poggi, la ritenne una partizione derivata dal feudo non potè fare a meno di riconoscere ch'essa era una distinzione meramente di diritto civile (2).

Tale concezione dei glossatori non fu senza qualche timidezza: nella Gl. In rem ad leg. 1, § 1, D. si ager vectigalis 6,3 Accursio osserva con Bassiano che il testo accorda bensì un'*actio in rem utilis*, ma non un *utile dominium* (3). E fin più tardi Martino da Fano crede dover intrattenersi a giustificare e spiegare la nascita e il rapporto dei due domini, e ciò facendo finisce quasi col sopprimere teoricamente l'utile dominio: l'importante è che non sa spiegarsi altrimenti il dominio utile che riguardandolo come un quasi dominio, e giustificandone la creazione sull'esempio dei *iura in re aliena* (4).

(1) THIBAUT, *De genuina iuris personarum et rerum indole veroque huius divisionis praetio*. Kil. 1796. — *Versuche*, vol. II, p. 1. (*Vertheidigung meiner Begriffe über ius personarum und rerum wider den herrn Prof. Hübner*); p. 23. (*Ueber dingliches und persönliches Recht*); p. 67. (*Ueber dominium directum und utile*). ROSSHIRT, *Dogmen-Geschichte des Civilrechts*, p. 186 e segg.; LANDSBERG, *Die Glosse des Accursius und ihre Lehre vom Eigenthum*, § 2, II, p. 92 e segg.

(2) L. c., vol. I, p. 63; DE CRESCENZIO, *Dell' indivisibilità del canone enfiteutico*. — Nota. Roma 1876.

(3) « Et nota sec. Io (hannen Bassianum), quod non dicit hic, quod etiam utile habeat dominium; sed satis potest dici; verumtamen lex non vocat eum heredem vel dominum, qui habet utiles actiones ». Cfr. LANDSBERG, l. c. p. 99.

(4) Martino, discepolo di Azzone, morto circa poco dopo il 1272, fu autore dell'operetta *de iure emphyteutico*, che nelle edizioni è attribuita a Guido da Suzara (Savigny, l. c., II, p. 484). Nella questione XIV si obietta: « Et sic qui habet directum dominium, non habet utile, quia idem directo et

La dottrina del dominio diviso fece fortuna. L'errore dei glossatori fu oltrepassato dai successori, i quali si allontanarono sempre più dalle idee romane: le espressioni *dominium utile* e *dominus utilis* furono applicate non solo a casi effettivamente analoghi alla proprietà, ma anche a diritti su cosa altrui. Vi influi, senza che i glossatori ne avessero colpa, l'accidentale incontro di idee germanistiche con le espressioni *utilis*, *utile*, le quali, per tale circostanza, aggiunte a *dominus* e *dominium* si prestavano a denotare proprietari e proprietà di godimento, che cioè si affermavano sull'uso della cosa; vi influi la tendenza medioevale a dividere, nell'interesse del popolo, i beni della vita in modo che l'uno ne avesse il lustro, altri il godimento (1). Ma è meraviglioso come, nonostante la lotta dei puristi, quella dottrina sia rimasta tanto tempo in voga. Il Thibaut lamentava che fino al suo tempo fosse riuscita infruttuosa la opposizione di Zasius, Duareno, Cuiacio, Donello, Vulteio e tanti altri, e che non solo i pratici, ma anche scrittori teoretici seguitassero a tenere in onore la dottrina del dominio diviso (2).

utiliter esse non potest dominus.... Item dicens se habere directum, dicit se dominum, dicens habere utile, se quasi dominum, et haec duo diversa sunt... Si ergo solum directum dominium habet, et utile nunquam, quomodo concedit illud emphyteotae, cum non habet, et videtur hoc stare non posse». — E risponde: « puerile hoc argumentum est, nam qui directum dominium habet utile non concedit, sed in emphyteoticum tribuit, quae concessio emphyteotam *pro domino* habere ei in rem actionem, *quasi domino* tribuens, et ideo dicit lex, placuit jurisperitis vel legi in rem competere actionem... Vel aliter, qui non habet utile dominium, tenetur illud in emphyteosim concedendo ministrare, sicut et nemo in re sua usum fructum vel servitutem habet, et tunc concedit ista.... Item nemo habet rem suam pignori, quia causa pignoris ab intentione separatur domini... et tamen pignus in re sua concedit... Et ius civile, ut artifex, suo artificio recte universa componit... ».

(1) Cfr. LANDSBERG, l. c. p. 100; ROSSHIRT, l. c. p. 186 e seg.

(2) *Versuche*, II. p. 57.

Eppure a me è sempre parso che essa andava più meditata che combattuta: certe deviazioni da' principii esatti e tradizionali di diritto non avrebbero avuto tanta resistenza, se qualcosa di più profondo non le avesse sostenute. La proprietà è una; di fronte ad essa non si possono dare che *iura in re aliena*, e l'enfiteusi e la superficie non erano che *iura in re aliena*. Una delle caratteristiche della proprietà è l'elasticità; essa può ridursi ad un minimo, come di fronte all'usufrutto, all'enfiteusi, alla superficie, e nondimeno rimanere proprietà: è tale finchè le resta la possibilità di reintegrarsi in sè stessa. Questo è vero; ma non bisogna dimenticare che nel periodo più sano dello svolgimento del diritto romano il *ius in re* che limita la proprietà non può stare che in un rapporto di subordinazione di fronte alla proprietà stessa. Il pensiero dominante nella categoria delle servitù è una ragione sociale fatta valere dai giureconsulti romani, ed è che la proprietà non deve essere limitata in modo da rendersi quasi illusoria, priva di contenuto (1). Si deve favorire la libertà, così per le persone, come per le cose; la servitù si deve riconoscere solo quando la necessità di essa sia tale da superare il vantaggio della libertà. In seguito questo concetto in Roma viene perdendo a poco a poco la sua forza e si viene ammettendo che i diritti sulla cosa altrui possano eccedere questi limiti e prender tali proporzioni da sopraffare la libertà della proprietà. Certo quando questo avviene, è pur effetto di condizioni sociali, per cui, come nell'enfiteusi e nella superficie, il sacrificio della libertà è utile, ma ciò non toglie che così una grave alterazione si è indotta nel concetto originario di proprietà, e il rapporto di subordinazione nel *ius in re* è sparito. L'usufrutto perpetuo non si concepiva: *ne inutiles essent proprietates, semper abscedente usufructu*. Nell'enfiteusi, nella superficie l'utilità c'è, è il canone, il

(1) IHERING, l. c., II, p. 222.

SIMONCELLI—*Enfiteusi*—Vol. I.

solario; ma il contenuto della signoria dominicale è radicalmente limitato e per sempre, quindi si può dire mutato; e inoltre la proprietà non è più tale, perchè di regola ha perduto la possibilità di reintegrarsi.

Infatti i capisaldi in cui il dominio del concedente resta incardinato sono il diritto al canone e quello di devoluzione. Quanto al canone, certo la signoria del proprietario, di sua natura indeterminata, può benissimo concepirsi in una manifestazione che dalla cosa tragga un valore di scambio anzichè di uso: anche quando affitta, il proprietario gode della cosa un valore di scambio e tal godimento non contrasta punto con l'indole della proprietà. Non vi contrasta, però, in quanto quella prestazione è in una stretta relazione con la cosa da cui deriva, ed in quanto col cessare del rapporto, la signoria del proprietario può tornare alla sua manifestazione normale, che implica un'indeterminatezza di potere, impossibile ad esser fissato in modo positivo. Che se invece il rapporto è tale da fissare per sempre la signoria del proprietario nella pretesa ad una prestazione determinata, dubbio molto che gli stessi giureconsulti romani avrebbero seguitato a trattare un tal diritto come proprietà.

Prevediamo l'obbiezione, ed è che nell'enfiteusi il rapporto è soggetto a cessare, e quindi la proprietà non ha perduta la potenzialità di reintegrarsi. Questo può dirsi solo dell'enfiteusi temporanea; ma l'enfiteusi è anche, e per lo più, perpetua: nè si può tener conto delle caducità. Le caducità da una parte non sono lo scopo del contratto, e quindi non possono riguardarsi come organi della sua funzione normale; stanno come sanzioni, è vero, e quindi influiscono sulla regolare attuazione del negozio giuridico, ma appunto per questa influenza soltanto negativa sono destinate e perpetuare la vita del negozio, che è la fine della proprietà del concedente. D'altra parte, le caducità può l'enfiteuta evitarle, se vuole, sicchè anche la potenzialità di quella

pretesa non è in balia del concedente, ma dell'enfiteuta: il che non è fatto per rafforzare la signoria del concedente.

In queste riflessioni mi soccorse l'autorità di due giuristi, il Fabro e il Savigny. Il primo, pur condannando la dottrina del dominio utile, non potè non dar rilievo al fatto che l'enfiteuta non possa in perpetuo essere costretto a restituire la cosa, e finì col riconoscere nell'enfiteuta, molto di più, un dominio bonitario (1). Lo stesso fece Savigny, tre secoli dopo, senza accorgersi di ripetere il pensiero di Fabro: che se, dopo gli studii del Thibaut, si corresse per appagarsi a riconoscere nell'enfiteuta un semplice *ius in re aliena*, ciò non toglie che meriti attenzione

(1) « Nam et emphyteusis species procul dubio quaedam est alienationis, l. ult. C. de reb. alien. non alienand. Non eo sensu quo in eadem lege dicitur etiam pignoris dationem alienationis nomine contineri, quippe quod per eam ad alienationem perveniatur, ut superiore capite explicavimus, sed per se, et absolute, quia quisquis rem accipit in emphyteusim iam inde ab initio totum ius suum nanciscitur rei in perpetuum etiam invito domino retinendae, nec si per mille annos rem retineat plus iuris sibi acquirere unquam potest, quamvis ex variis causis, et pluribus amittere rem possit, l. ult. C. de iur. emphyt. Neque tamen hoc volo sic accipi, ut putem cum interpretibus in conductorem, et possessorem fundi vectigalis aut emphyteuticarii dominium utile transferri. Semper enim negavi et negabo, aliquod esse dominium utile quod separari a directo possit, *sed quia vix est ut non alienatum quodammodo videri debeat id quod neque dominus vindicare unquam possit neque possessor invitus cogi, ut domino restituat propter ius illud quod habet*, ut diximus retentionis. Qua de causa videtur Tribonianus, licet proprie loquendi parum studiosus in d. l. ult. C. de iur. emphyt. cum de venditione per emphyteutam factam loquitur, non ita loqui ut dicat emphyteutam rem ipsam vendere aut in alium transferre sed emphyteusim tamen, id est meliorationes in rem alienam factas, et ius suum emphyteuticum, ut doceat rem ipsam emphyteuticariam, quia non est emphyteutae nec alienari ab eo nec transferri posse, sed tantum a domino directo, tamquam qui solus sit dominus rei. Habet tamen utilem actionem in rem.... Nempe quia rem illam habet in bonis suis, ob idque habet eum Praetor pro domino bonitario, quod sufficit ut det illi utilem actionem in rem.... ». (*De laudimiis tractatus varii*, Decad. IV, error X, p. 694, Taurini, 1616).

anche la prima intuizione di quel profondissimo giurista, grande specialmente nel leggere quel che negli istituti romani vi fosse di vero e di utile per lo sviluppo ulteriore del diritto (1).

A guardar dunque più in fondo, era proprio secondo i sani principii romani che una proprietà vera e propria nel concedente doveva riguardarsi come scossa, dal momento che si ammetteva nell'enfiteuta un diritto al perpetuo godimento del fondo, e quindi si dava come possibile e normale una limitazione perpetua e assorbente della proprietà. Un diritto che non rimaneva subordinato di fronte alla proprietà, ma lo vinceva, l'assorbiva tutto e per sempre, non era più il *ius in re aliena* del diritto romano; e perciò propendo a credere che i glossatori, sia pure inconsciamente, riuscissero in questo senso più romani dei puristi.

38. Queste considerazioni si rafforzano quando si pensi a che fosse ridotto, nella maggior quantità dei casi, la prestazione del canone e come ne fosse negata o ridotta l'indole economica. Per l'introdursi delle enfiteusi appodiatizie, cioè dei fondi offerti alle Chiese, ai Conventi e ripresi indi a tenuissimo canone (2), per l'estendersi ancora dell'enfiteusi largite dai Monasteri ai privati in forma più di donazione che di contratto rivolto alla coltura, colle nominali e spesso ridicole prestazioni (3); ed infine per l'introdursi d'un prezzo di entrata, investitura, calciario nell'atto del contratto, oltre il canone (4); questo, coll'influenza anche del feudalesimo, venne perdendo il suo carattere economico, e fu meno rispondente alle utilità del fondo, che non sem-

(1) *Recht des Besitzs*, 6^a ed. p. 124, n. 3.

(2) V. gli esempi del Regesto di Farfa citati innanzi.

(3) MURATORI, *Ant. Is.* diss. 36, p. 172. Vedi le leggi, ivi citate, dirette a proibire tali largizioni. V. anche in MARINI, l. c. p. 362, annotazioni al doc. CXXXII, gli ordini dei concili ed i lamenti dei Papi e degli Arcivescovi.

(4) SIMONCELLI, l. c., oltre i doc. ravennati succitati, dove ricorre quasi in tutti i contratti sotto varii nomi.

plice segno del dominio. Donde derivarono varie specie di enfiteusi, nelle quali è molto difficile ritrovare i caratteri economici romani. Accanto a quelle che conservarono il canone rispondente alla utilità del fondo, e quindi più prossime al tipo classico, v'ebbero altre che erano vere cessioni del fondo mediante un prezzo, oltre un canone tenuissimo annuale; altre che si dovrebbero piuttosto ritenere come donazioni; altre che sono vere riserve di usufrutto su fondi donati; altre infine che sono veri usufrutti su fondi permutati. Così si ebbero a fianco alle enfiteusi onerose, altre meramente *onorifiche*, a somiglianza di quel che avveniva nei feudi. Per per le quali tutte il canone non potette avere più significato economico. È col tipo di una vendita a prezzo e canone che noi possiamo capire la definizione di Bartolo. « Ad evidentiam debes scire, qualiter fiat contractus emphyteuticus, nam ab initio datur certa quantitas, ut puta centum, et postea annuatim paciscitur aliud modicum dare ». Di qui venne il quesito: se nell'enfiteusi fosse richiesto come elemento sostanziale una certa quantità di denaro nell'atto della costituzione; già risoluto per modo che fin dal tempo di Cino la *communis opinio* riteneva che no. È col tipo di quelle donazioni che si spiega la distinzione di Bartolo fra enfiteusi a titolo oneroso ed a titolo lucrativo, (Comm. alla l. 110 D. 15,1, Si mihi et Titio). Così infine si comprende come il canone dovesse intendersi diretto « *magis ad ostendendam recognitionem dominii, quam in recompensationem fructuum, qui percipiuntur* » (Bartolo, *de iure emph.* l. 1). Anzi si andò oltre, e si volle ritenere da molti sol come un segno, un indice del dominio, e solo per questa ragione inalterabile. L'inalterabilità proveniva in Diritto romano dall'equilibrio del tornaconto: come l'enfiteuta profittava degli accrescimenti del fondo operati sia dalla sua industria, sia da cause estranee, così il *dominus* godeva rispodentemente di un'invariabile prestazione, che se non lo faceva partecipare agli aumenti, lo salvava dalle

perdite. La glossa cerca di sviluppare l'accento di Zenone: questi si era occupato del pericolo del danno, la glossa si occupò anche dell'aumento. Ma sappiamo che l'opera della glossa non era creativa: essa fece ricorso al Digesto e decise per l'enfiteusi come trovò ivi deciso per l'usufrutto, attribuendo cioè all'enfiteuta l'aumento *latens*, negandogli il *patens*, pel quale si sarebbe dovuto elevare la *pensio*. « *Emphyteuticarius* quia emolumentum si quod accessorie iure alluvionis, ad eum spectat. Sed quid e contra si augeatur res; an augeatur pensio? Respond. potest distingui sit apparens, vel latens augmentum, ut alluvionis ad instar fructuarii, ut ff. de usufr. l. item si fundi § sed si in insulam ». Evidentemente la glossa non penetrò il principio romano, anzi lo scobbe e andò cercando aiuto per altre vie. Sviluppò invece l'accento romano Bartolo richiamando appunto il concetto dell'equilibrio « immo puto quod omne augmentum indistincte pertineat ad ipsum emphyteutam . j . de allu . et palu . l. 3 et argu . huius l. per locum a contrariis, ut quod iuris est in diminutione et idem in augmento ». E con Bartolo furono d'accordo i migliori: Baldo, Saliceto, Giasone etc. Con quell'argomentazione a contrario Bartolo intese appunto che se il canone non poteva diminuirsi per perdita parziale della cosa, ciò era correlativo al vantaggio degli aumenti d'ogni genere che dovevano per legge di equilibrio attribuirsi all'enfiteuta. Non era quindi di quelli che l'invariabilità deducevano esclusivamente dal concetto che il canone fosse dovuto *ad recognitionem dominii* senza alcun riguardo ai frutti: ei disse il canone diretto *magis* non *esclusivamente* ad ostendendam recognitionem dominii; e che dei frutti tenesse conto, quantunque meno, lo dimostrò quando ribellandosi alla glossa, seguita da Baldo, Saliceto, Alberico, affermò che, perendo la cosa, l'enfiteuta fosse liberato dal canone se il fondo non rendeva almeno nella misura del canone. « Dicunt quidam si perit ultra dimidium rei, et glo. nostrae dicunt bene indistinctae, quod si aliquid remanet debet praestari tota

pensio. *Ego intelligo illud si tantum remanet ex quo percipiuntur sufficientes fructus ad pensionem* ».

Per avere gli altri smarrito il carattere economico del canone, dandogli non più che un'indole formale, seguirono molte aberrazioni nella storia enfiteutica. Gl'impacci incominciarono fin da allora. Per fare un solo esempio; quando Giasone attendeva a sostenere che l'enfiteuta non era tenuto al canone se a cagion di una guerra nulla avesse potuto raccogliere dal fondo, trovò verissimo e stringente l'argomento contrario di Angelo « *dum dicebat q. quis res propter guerram laborari non possit q. durat dominium durante substantia rei, et consequenter durat causa praestationis* », e non seppe meglio rispondervi che adducendo il principio di Bartolo: « *ut emphyteuta teneatur non sufficit durare dominium, et consequenter superesse causam recognitionis, et consequenter casum praestationis census, sed etiam oportet quod dominus possit praestare patientiam cum effectu* ». Con che implicitamente negava il principio assoluto, che pur mandò buono ad Angelo, « *quod emphyteuta praestat pensionem in recognitionem domini et non in recompensationem fructuum* ».

L'incertezza si è protratta fino ai nostri giorni, e non ancora è fissata bene la relazione in cui il canone si è trovato col dominio diretto e col dominio utile. Alla verità si avvicinò molto il Viti. « Il canone, scriveva, si è detto essere posto a ricognizione del dominio diretto, anzi si è giunto a dire che lo rappresenta: però non è sfuggito come esso rappresenta meglio la misura dall'utilità alienata che il puro riconoscimento del dominio diretto (Cassazione di Palermo, sent. 13 marzo 1866). Quando guardiamo il canone in sè direttamente troviamo che esso è il corrispettivo della cessione del dominio utile, considerato nelle annuali produzioni; ma non è mai il corrispettivo del dominio diretto, il quale non essendo alienato non può avere il suo prezzo nel canone. Ma se il canone non può rappresentare il dominio

diretto, lo può indicare, poichè suppone la proprietà altrui, di cui non essendo pagato il prezzo che corrisponderebbe al capitale del canone (?) essa non può trovarsi presso l'enfiteuta, il quale col canone paga i frutti della proprietà convertiti; quindi mentre si paga il canone annuale, prezzo delle annuali utilità, si riconosce in colui, al quale si paga, il diritto di proprietà non acquistato; ma, lo ripetiamo, questo riconoscimento implicito nel canone, non significa rappresentazione » (1). — Noi andiamo oltre, e diciamo che, a rigore, il canone non solo non rappresenta il dominio diretto, come canone, ma non lo rappresenta neppure se capitalizzato: il capitale del canone è sempre il prezzo della cessione dell'utile dominio, del godimento del fondo, che l'enfiteuta o paga con corrispettivo annuale, o una volta tanto col capitale. Questo capitale entrava fra gli altri elementi a formare il prezzo dell'affranco per l'acquisto del dominio diretto, ma non era il corrispettivo di questo; vi entrava perchè, dovendosi por fine al rapporto fra le parti, occorreva liquidare in una somma totale il prezzo dell'utile dominio, di cui nel canone finora si dava l'interesse; ma il vero corrispettivo constava dei varii elementi estranei al godimento del fondo già ceduto all'enfiteuta, come il prezzo del diritto di esigere la prestazione per le rinnovazioni ed i laudemii, e il prezzo del diritto di avere la reversione libera delle migliorazioni (2). Ed è naturale: come si può pagare il dominio diretto col capitale del canone, se il concedente nel diritto al canone ha già tutto il titolo al capitale corrispondente pel dominio utile che ha ceduto? Come si è potuto scambiare un modo di liquidazione, di pagamento, con un nuovo corrispettivo? — Se noi guardiamo le cose in tempo più vicino a noi, la ragione può trovarsi nella storia dell'enfiteusi in Francia, dove i canoni enfi-

(1) *Sistema di diritto giudiziario*, p. 382.

(2) *Poggi*, II, n. 907 e segg.

teutici vennero accostandosi alle rendite fino a confondersi con esse nella definizione, nella mobilitazione, nella redimibilità e perfino nella valutazione. Ridotta, come vedremo, l'enfiteusi ad una rendita, e il diritto dell'enfiteuta ad una proprietà con riserva di rendita in favore del concedente, le menti furono portate a considerare il canone non più come il corrispettivo del godimento del fondo, ma come l'interesse del capitale rimasto presso l'enfiteuta, che se ne liberava pagandone il capitale al concedente. Ridotto il dominio diretto a diritto di credito, era naturale che dovesse comperarsi pagando il capitale di questo credito (1). Così si spiega il sistema di valutare il dominio diretto nella legislazione di affranco, francese ed italiana, ben diverso da quello che avrebbe dovuto essere per diritto comune, basato sul dominio diviso.

Ma anche nel diritto comune la cosa può spiegarsi con ciò che molte enfiteusi erano di incerta origine, e quindi potevano reputarsi o appodiatizie o di quelle per cui si era già pagato un vero prezzo di alienazione sotto forma di entrata, di calciario ecc. nell'inizio del contratto. Si aggiunga che per la maggior parte delle enfiteusi, essendo i fondi concessi originariamente sterili, il valore presente era tutto dovuto al lavoro dell'enfiteuta: dell'elemento naturale della terra come base di rendita non era da tener conto in una fase economica in cui la terra era molta ed accessibile, e poco il lavoro; in un'epoca in cui il diritto ceduto più che un diritto da godere, era un diritto di lavorare, come la stessa espressione denota: *ius emphyteuticum*, che è *ius implantandi*. Una rendita, nel vero senso della parola, poteva sorgere in seguito, e sorse di fatto; ma, nella fase economica in cui venne, trovò sul fondo non uno, ma due proprietari, ed il proprietario utile economicamente e socialmente più forte del proprietario diretto. Nessuna

(1) POTHIER, Enfiteusi, n. 23 e segg.; ROMAGNOLI, Opuscoli, *Della redimibilità delle rendite perpetue*, p. 390 e segg., Prato, 1836.

meraviglia se le leggi, nell'attribuire la rendita preferirono il primo, limitandosi a dare al secondo solo il corrispettivo di diritti eventuali, senza esplicitamente comprendere nel prezzo di affranco il corrispettivo del diritto alla rendita; questo dono gratuito della natura doveva esser riserbato dalla giustizia della storia a premiare il lavoro. La misura fu generale; ma data l'incertezza delle origini non poteva essere altrimenti (1).

39. Interessante per la sua ingegnosità è la soluzione data dalla glossa alla gravissima quistione sorta già in Roma circa il diritto del concedente di fronte al nuovo enfiteuta, da lui non consentito, pel pagamento del canone; ma l'interesse è anche maggiore in quanto che il momento del trapasso dell'enfiteusi per successione singolare è stato sempre il più opportuno per la definizione giuridica del canone. L'abbiamo riferita innanzi, ed è l'opinione di Bassiano: « quod (dominus) vindicat dominium suum a secundo emphytenta, et si ille excipiat de jure emphyteutico, quod replicet, quia non debet ei fides servari ». È l'opinione seguita già da Alberico, Oldrado, Baldovino, Saliceto, Durante, Giovanni di Andrea e dai canonisti (2). Onde Giasone spiegava: « Licet jus agendi adversus singularem successorem non transeat, transit tamen jus excipiendi (in l. 2 C. de iure emph. n. 150).

Ma non s'arresta qui il lavoro delle menti attorno a questa difficoltà: la glossa accordò un *auxilium* al concedente, ma non un'azione: revindicando il fondo metteva il compratore dell'enfiteusi nella necessità di pagare il canone. Invece si capiva il bisogno di giustificare un'azione contro il terzo. Non mancò un ricorso alle ll. 2 e 3 C. *sine censu vel reliquis fundum comparari non posse* 4, 47 (3); ma fu respinto fin da Azzone e da

(1) Cfr. appresso n. 47, pag. 167 in nota l'attestazione del PAGNINI.

(2) Cfr. FULGNEO, quaest. XXXI de contr. emphyt.

(3) « 2. Imp. Constantinus A. ad Antonium Marcellinum praesidem. Rei annonariae emolumenta tractantes cognovimus hanc esse causam maxime

Martino da Fano, perchè quelle leggi si ritennero speciali pel Fisco e per le prestazioni pubbliche: così si espressero anche fra gli altri, Cino da Pistoia, e poi Pinello, Sardo, Menochio e Valasco; nè ebbe seguito l'opinione contraria di Saliceto (in l. fin. in princ. Cod. sine censu vel reliqu.) (1).

Un'altra idea si affaccia in Martino da Fano, che si può riguardare come quella stessa della glossa, aggiuntovi un accenno a considerare l'obbligo del canone sempre personale ma quasi penetrato nella essenza stessa del rapporto enfiteutico, come una *condicio iuris*. « Sed si Ecclesia vult petere pensionem ab emphyteota cum quo contraxit, petere debet, non autem ab emptore, quia personalis actio non sequitur possidentem, sed contrahentem. Si autem ecclesia non petat pensionem, quicumque eorum solvit, emphyteota vel emptor, satis est. Si nullus solvit, recedit emphyteoticum ius et perditur, et res ab ecclesia recuperatur biennio transacto, et canone non soluto. Nec poterit allegare emptor se solvere non debuisset, *non enim plus durabit apud emptorem quam duraturus* (sic) *fuisse apud venditorem, sive morte, sive cessatione canonis, sive deterioratione, ius emphyteoticum sit perem-*

reliquorum, quod nonnulli captantes aliquorum momentarias necessitates sub hac condicione fundos comparant, ut nec reliqua eorum fisco inferant et immunes eos possideant. Ideoque placuit, ut, si quem constiterit huiusmodi habuisse contractum atque hac lege possessionem esse mercatum, tam pro solidis censibus fundi comparati quam pro reliquis universis eiusdem possessionis obnoxius teneatur, cum necesse sit eum qui comparat censum rei comparatae agnoscere, nec licere cuidam rem sine sensu comparare vel vendere.

3. Imp. Julianus A. ad Secundum pp. Omnes pro his agris quos possident publicas pensitationes agnoscant nec pactionibus contrariis adiuventur, si venditor aut donator apud se collationis sarcinam pactione illicita voluerit retinere, et si necdum translata sit professio censualis, sed apud priorem fundi dominum sorte permaneat dissimulantibus ipsis, ut non possidentes pro possidentibus exigantur ».

(1) Cfr. FULGINEO, l. c.

tum » (1). L'enfiteuta non può trasferire al secondo enfiteuta un diritto maggiore e più duraturo ch'egli non abbia. Il secondo enfiteuta non è tenuto a pagare il canone; se lo paga, l'enfiteusi perdura, *satis est*; ma se l'enfiteusi per una qualsiasi causa cessa, cessa presso di lui, come cesserebbe presso il primo enfiteuta. La necessità di pagare, che è pratica nella glossa, si fa necessità giuridica in Martino da Fano; è il primo spunto della teoria che noi seguiamo: gli obblighi inerenti al rapporto d'enfiteusi sono *condiciones juris*, sono correlativi al diritto indipendentemente dal contratto; il rapporto è nato e vive complesso, con un lato attivo ed un lato passivo.

È l'idea che viene specialmente abbozzata con isforzo ingegnoso dalle leggi da cui Martino argomenta, tra cui notevole la l. 2 C. *si mancipium ita fuerit alienatum, ut manumittatur vel contra*, 4, 57 (2) e le ll. 1 e 2 C. *si pignus pignori datum lib.*, 8, 23, 24 (3). La vediamo tornare in Alessandro: « quod

(1) L. c. n. 11.

(2) « Si ea lege Chrestes servum, sed naturalem filium venumdedit, ut emptor eum manumitteret, quamvis non est manumissus, ex constitutione divorum Marci et Commodi ad Aufidium Victorinum liber est ».

(3) 1. *Imp. Gordianus A. Lamponi*. Etiam id quod pignori obligatum est a creditore pignori obstringi posse iam dudum placuit, scilicet ut sequenti creditori utilis actio detur tamdiuque eum is qui ius repraesentat tueatur, quam diu in causa pignoris manet eius qui dedit. Sed si vos usum fructum possessionis tantum modo pignori dedistis, isque qui accepit alii eam possessionem, cuius usum fructum nexum habebat, sine vestra voluntate pignoravit, creditor eius in id, quo pignoris vinculum non constitit, distrahens dominio vos privare nequivit. Quod si non fuit vestro creditori usus fructus, sed ipsa possessio pignorata, et ante exsolutam a domino pecuniam creditor secundus pignus acceptum vendidit, non posse venditionem post soluta pecunia rescindi divorum principum placitis continetur.

2. *Imp. Diocletianus et Maximianus A. Gemello*. Si creditor possessionem, quae a parentibus tuis pignoris fuerat obligata, non vendidit, sed alii creditori pignori dedit, examinata fide veri poteris eam soluto eo, quod ex hac causa creditori debetur, intercessu praesidis provinciae recuperare.

res emphyteutica transit in quemcumque, cum ea obligatione, quam emphyteuta imponit » (*in cons.* 173 num. 5, vol. 2); e poi ripresa dal Muehler.

Vi fu anche l'opinione di Baldo, per cui la cosa enfiteutica si doveva riguardare tacitamente obbligata e *ipotecata* al padrone diretto pel pagamento del canone (1). Ma fu giustamente combattuta sia perchè destituita di qualunque testo di legge, retta-mente inteso, sia perchè consacrante l'assurdo di un'ipoteca del proprietario sulla cosa propria. Nè più giustificata fu la distin-zione messa innanzi da Paolo De Castro, onde l'ipoteca tacita do-vesse ammettersi sul fondo enfiteutico solo quando l'enfiteuta si fosse obbligato al canone « cum obligatione bonorum pro observa-tione contentorum in contractu »; non quando il canone fu sem-plicemente promesso « occasione rei emphyteuticæ, citra tamen assignationem canonis super ipsa re, vel cum assignatione tali, ex qua res emphyteutica non esset hypotecata » (2).

Ma dalla dottrina del dominio diviso non tardò a sorgere una spiegazione più naturale, quantunque più lontana dai prin-cipii romani. Con Martino da Fano questi sono ancora salvi: il *dominus* non può agire contro il secondo enfiteuta « *quia perso-nalis actio non sequitur possidentem, sed contrahentem* »; in seguito nasce logicamente la dottrina, per la quale il pagamento del ca-none si riguarda, non più come un obbligo personale nascente direttamente dal contratto; dal contratto nasce il dominio di-retto, ed una delle manifestazioni del dominio diretto è il paga-mento del canone. È l'opinione che si ha fin da Cino da Pistoia,

(1) Debole opinione, poggiata stranamente sulla Nov. 7, cap. 3, § 2 in fine: « Sed si quidem deterius fecit praedium aut suburbanum aut domum qui emphyteusim percepit cogi eum de suo hoc ipsum et haeredes ejus et successores ejusque res insuper et debitos omnes redditus sine dilatione exigere ».

(2) FULGINEO, l. c.

e che fu seguita, come vedemmo, da Giasone: « *quia canonis solutio ita correspondet juri reali, et sic ad proprietatem, ergo afficit quemlibet successorem et singularem* ».

Con questa teoria si smarrisce affatto l'esattezza dei principii romani; il diritto del contraente si confonde col diritto dominicale, per la semplice ragione che dal contratto sorgono due dominii, di cui il diretto ha per contenuto anche il diritto al canone: questo non è più un diritto di credito, ma un diritto di proprietà. È una conseguenza logica della dottrina del doppio dominio, che contribuiva ad aiutare l'aberrazione la quale fece del canone, più che un indice, un rappresentante del dominio diretto, capovolgendo, come abbiamo visto, la posizione vera delle cose.

Restò nella pratica del foro l'azione personale contro il contraente e poi un'azione reale detta *confessoria* o *ipotecaria* contro qualunque terzo possessore, fondata specialmente sulla consuetudine generale d'inserire negli strumenti di enfiteusi la riserva espressa del canone o l'obbligazione generale dei beni, cioè una stipulazione equivalente per le antiche leggi allo stabilimento dell'ipoteca (1).

Antonio Fabro ci riferisce di tre azioni concesse al domino diretto: la personale, la *vindicatio* giustificata come nella glossa, e la *ipotecaria*, che egli difende appunto logicamente col doppio dominio: « *Etsi enim dici solet, nemini res suam obligatam esse posse, verumtamen est utile dominium, cuius solius ratione pignus contrahitur ad directum dominum non pertinere* ».

Quanto poi al diritto del domino diretto contro l'acquirente è degno di nota quel che avveniva nel Piemonte, specialmente pel sorgere dell'istituto della ricognizione imposta ai possessori di fondi enfiteutici, quando questi divennero *ad instar patrimo-*

(1) Poggi, l. c., II, n. 271.

niorum, allodiali, cioè quando ne divenne libera l'alienazione anche senza consenso dei concedenti.

« Plane si novus possessor petat investituram laudimiaque offerat, cogitur dominus laudare ratamque habere alienationem. Pro quo incommodo, quod invitus emphyteutam habere cogitur illum, quem prior emphyteuta elegerit, in eo quoque ipsi prospici aequum fuit, quod statuto nostro summa ratione constitutum est, ut quisque rem emphyteuticariam tenere probatur, hoc ipso perinde obstrictus sit ad census et canonis annui professionem solutionemque faciendam, ac si is ipse contraxisset. Quo veluti remedio adversus frequentissimas possessorum cavillationes proposito, coepit parum interesse dominis quod eo irrequisito possit res emphyteuticaria alienari, cum triplicem aliam actionem, quam adversus emphyteutam exercere poterat, aequè habiturus sit contra novum possessorem, adeo ut et quasi iam obligatum cum ad hoc cogere possit ut se obliget, debitiq̃ue professionem faciat, quam vulgo recognitionem appellant, ne alioqui lapsu emporis, mutatisque possessorum personis tandem eveniat, ut probationes pereant, hoc est, ut nesciatur an res de qua agitur illa ipsa sit, quae in emphyteusim data dicitur. Ita Senatus in eadem causa » (1).

40. Non meno interessante è la definizione del diritto di devoluzione. Nel diritto romano classico e nel diritto giustiniano si aveva, come è opinione più accettabile, il concorso elettivo fra l'azione contrattuale e la *rei vindictio*; con l'una si otteneva la pronunzia dell'estinzione del diritto reale (rescissione del contratto per condizione risolutiva espressa); con l'altra si otteneva la pronunzia indiretta dell'inesistenza del *ius in re* (2). Questo concorso dura nel diritto medioevale. La glossa alla l. 2 C. de

(1) *Codez Fabrianus*, l. IV, tit. 43, def. 8^a, p. 470.

(2) SEGRÈ, *Dell'azione di caducità*, p. 17 e segg., Firenze 1892.

iure emph., alla parola *Cadat* dice: « Quidquid ergo contra legem istam fiat, poterit dominus rem vindicare ». Ma non è esclusa l'azione personale; anzi Martino da Fano la consiglia all'avvocato sapiente: « cum ecclesia vult agere contra emphyteotam vel heredes, agat personaliter, condictione ex lege Zenonis, quae novam obligationem induxit... nec etiam proderit emphyteotae, si non possideat ut quia in alium transtulit possessionem, tamen actione tenebitur personali, quae non ratione possessionis datur, sed ratione contractus... (1) ». Più abbondante è poi Guglielmo Durante che ci annovera per garanzia del dominus l'azione contrattuale, la *condictio ex lege* fondata sulla legge 2 C. de jur. emph., l'*interdictum uti possidetis*, la *reivindicatio* e infine la *conditio sine causa vel injusta causa*.

Notevole è che l'azione personale e la revindica sono distinte, e che di esse fin qui si parla sempre come dirette contro l'enfiteuta, non contro il terzo. Ciò dipende dal modo di concepire la decadenza dell'enfiteuta, cioè come immediata, pel solo fatto del verificarsi delle cause previste: la glossa non poteva infatti parlare di *reivindicatio*, se non partendo dal concetto che il diritto dell'enfiteuta era cessato; nè Durante poteva parlare di *interdictum uti possidetis*, se non partendo dal concetto che la *possessio* dell'enfiteuta, per la decadenza, era diventata *injusta quoad concedentem*. Ciò posto, dal principio che la decadenza è immediata segue che l'azione di caducità si dirige contro l'enfiteuta che vi ha dato causa, anche nel caso che egli poi alieni il fondo, come insegna Martino da Fano: il primo e i successivi acquirenti non hanno acquistato validamente, e quindi sono dei semplici possessori (2).

(1) Quaest. XVIII, in fine.

(2) SEGRÈ, l. c. p. 10: osserva inoltre il SEGRÈ: « Se per mezzo di successive alienazioni fosse stato possibile mutare la persona del convenuto nel giudizio di caducità, il dominus, non soddisfatto nè dall'antico enfiteuta

In seguito vediamo la pratica discutere l'azione di caducità anche contro il terzo, ed ammetterla come un' *actio in rem scripta*, sull'autorità di Bursatto (cons. 91 n. 8, lib. 1), che seguiva Alessandro, Decio, Fulgosio; ovvero come un onere reale (1). Il Poggi la chiama *reivindicatio* (II, n. 770); e solo di revindicazione e di rimedii possessorii i pratici parlano anche di fronte all'enfiteuta, tacendo dell'azione personale (2). La sopravvivenza della sola *reivindicatio* si spiega, a mio credere, col fatto stesso del dominio diretto nato dal contratto: l'azione di devoluzione, anche come conseguenza del contratto, si riconnetteva immediatamente al dominio diretto, ed appariva, alla stessa guisa dell'azione pel canone, come l'esercizio di un diritto dominicale.

41. Degne anche di nota, per l'importanza acquistata dal diritto dell'enfiteuta sono le clausole contrattuali, le disposizioni statutarie e le discussioni dottrinali con cui si mette in dubbio la stessa devoluzione del fondo enfiteutico, con aperto vantaggio dell'enfiteuta. Delle clausole e degli Statuti ci occupammo (3); quanto alle discussioni dottrinali la glossa aveva fatto il caso di una pena promessa dall'enfiteuta: « Item quid emphyteuta promisit poenam, si non solverit pensionem, an poterit deiici? Videtur, quod non, quasi per poenam renunciaverit dominus deiectioni... Tu dic

nè dagli acquirenti, non avrebbe mai saputo contro chi dovesse agire per la decadenza, salvo il caso che l'alienante fosse tenuto, pena la caducità, a richiederne il consenso o almeno a notificare al *dominus* il nuovo acquirente. Ma appunto in questa seconda ipotesi è certo che convenuto nel giudizio è il primo alienante, non i successivi acquirenti. Ora sarebbe stato ben strano che il proprietario, cumulandosi più cause di decadenza, pongasi la mora nel pagamento dei canoni e l'alienazione illegale, per l'una dovesse agire contro l'acquirente, per l'altra contro l'alienante ».

(1) FULGINEO, l. c. *de variis caduc.*, qu. VII.

(2) FULGINEO, l. c., *de div. quaest. emphyt.*, qu. VIII.

(3) Vedi p. 107, n. 27, ed aggiungi le cost. di Amedeo VIII del 1439 e il privilegio di Pio II del 1640 sull'interpellazione imposta al direttorio. (SCLOPIS, *St. dell'antica legisl. del Piemonte*, p. 331).

contra ne quod favore domini, scilicet poena, introductum etc... Sed tamen utrumque, scilicet eum delicere, et poenam petere non potest, nisi hoc actum sit ut utrumque possit fieri (L. 2 C. de iur. emph. Repellere) ». Ma il favore del *dominus* fu esagerato in seguito, intendendosi introdotto in suo favore non la sola pena, ma tutto il patto « soluta poena contractus remaneat in firmitate sua ». Così Azzone nella Somma al Codice; quantunque si contraddica poi altrove, come nota Martino da Fano, che lo segue nell'opinione favorevole al *dominus*: « ego puto illam esse veriore sententiam quod expelli possit, et agi ad rem ipsam, debet enim esse in arbitrio Ecclesiae, velit agere ex contractu ipso ad rem, an ex stipulatu ad poenam... Non obstat quod dicitur, rato manente, quia illud, cum fiebat, favore ecclesiae fuit dictum, nec debet hoc in suam laesionem retorquere... Nec potest emphyteota petere, servari sibi pactum cum venerit ipse contra... ». (Quaest. XIV). Nella quale soluzione è notevole lo sforzo di interpretare a solo favore del *dominus* una clausola contrattuale che tende a sostituire alla devoluzione una penale. Più tardi il Pillio distingue, come può leggersi in Giovanni di Andrea nelle addizioni al Durante (n. 46).

Un'altra importante discussione, che indica l'accentuarsi del diritto dell'enfiteuta e l'affievolirsi del dominio diretto, fu quella sorta sulla questione: a chi spetta la revindica nel caso che l'enfiteuta cessi di possedere prima che finisca l'enfiteusi. Martino da Fano propende per l'enfiteuta, ma non vi insiste. « Videtur dicendum dominus, ergo ecclesia proferenda, ut l. 3 C. de nova. et l. si pater C. manda. et brocardicum utili directam proferri. Contra est l. si emptor ff. de pact, et l. procurator et l. si procurator ff. de procur. et l. 1 § fin. si ager vecti. et l. 1 ff. de superficie et in hoc non insisto, quia brocardicum est et ibi disputatur ista quaestio ». Anche qui Guglielmo Durante accenna ad una distinzione.

42. A rafforzare il diritto dell'enfiteuta e quindi a sorreggere l'idea d' un dominio effettivo non fu estraneo il fatto delle migliorazioni e l'importanza assunta dal lavoro nel M. E. per l'acquisto della proprietà, anche per influenza come vedemmo del diritto barbarico (1). Rimarrà sempre come indice dell'importanza dell'elemento economico nella materia enfiteutica e nella storia dommatica dell'enfiteusi la repugnanza di alcuni statuti per la devoluzione, e la motivazione del Doge Vendramin riferita innanzi (2).

Importante per la storia dell'enfiteusi si presenta l'introduzione dell'obbligo del migliorare.

La glossa rilevò subito il concetto del migliorare come un elemento importante dell'enfiteusi. « *Emphyteuticus contractus idest meliorationis, neque venditio, neque locatio, etc. et si quis in non modicum tempus imo in perpetuum concedit mihi fundum, ut faciam domum, ut ibi plantem, etc. et redditum sibi annuum reddam, et si inter me et dominum fiat aliquod pactum, illud servandum est* ».

Questo concetto non è piccola minaccia alla costruzione romana dell'enfiteusi: fatto del migliorare non più il fine estrinseco del contratto, ma il carattere suo intimo, un elemento interno, organico, era logico un quesito ribelle alle regole romane: a chi spettano le migliorazioni? Se queste sono implicitamente convenute per l'essenza del contratto, dovrebbero cedere al proprietario. Chi guardi le carte medioevali troverà appunto come regola il ritorno del fondo con tutte le migliorazioni al proprietario; ma finchè questo è effetto di un patto stipulato, nulla di contrario alla regola romana. Questa vacilla quando quella clausola diventa un requisito della nuova costruzione che l'enfiteusi tende ad assumere. Oltrechè in Anselmino, mostra anche di aver-

(1) Vedi retro p. 96, n. 23.

(2) Vedi p. 109.

la assunta in Martino da Fano, nel suo *Tractatus de iure emphyteutico* (1).

Bartolo e più esplicitamente Baldo fanno palese un quasi identico concetto: « *Contractus emphyteuticus*, (scrive quest'ultimo), *est ubi datur ad emphyteusim, idest ad meliorandum et nota quod emphyteuta cadens ab emphyteusi, dimittit domino meliorationes: quia ad meliorandum accepit* ». E meglio spiegandosi prosegue dicendo che la locazione e l'enfiteusi: « *in aliquibus sunt similes: sed non in omnibus, et praesertim in substantiabilibus* » fra cui « *in removendo: quia emphyteuta, cadens ab emphyteusi, non potest remove hypponemata, nam olim concedebatur emphyteusis ad hunc finem, ut per emphyteutam melioraretur: et talis melioratio habebatur loco pretii, et nihilominus certa pensio singulis annis praestabatur: ut per eius praestationem apparet directum dominium remansisse penes concedentem* ». Nè altrimenti sentì Bartolo commentando la legge 61 *locati conducti* (19,2); l'enfiteuta, egli dice, espulso, non può ripetere le sue migliorazioni. « *Ratio potest esse, quia alias emphyteuta minorem pensionem solvit, et ideo consuevit apponi in instrumento, quod*

(1) A Martino e non a Guido da Suzara l'attribuiscono Giovanni di Andrea (*Io. Andreae in Dur. Spec. lib. 4 tit. de emphyteusi, init.*) ed il Diplovataccio nel cui manoscritto Martino nomina se stesso, come fa in un manoscritto torinese. (V. SAVIGNY, l. c., II, pag. 486, Cap. XLV). Ma a qualunque de'due si attribuisca il trattato, in nulla muta l'importanza della definizione, perchè ambo vissero quasi contemporanei (SAVIGNY, l. c. II, p. 430 e 485), e morirono Martino forse poco dopo il 1272 e Guido verso dopo il 1280. Ecco la definizione di Martino: « *ab emponemate enim emphyteusis derivatur, quasi dicatur contractus meliorationis, et utique meliorationis est ex parte dantis, quia quidquid in re sua plantatur, sevitur vel aedificatur, finito iure emphyteutico, pertinebit ad eum, cuius est solum, ut l. 1 e 2 H. si ager vectig. Item etiam ex parte recipientis dicitur meliorationis, quia utitur et fruitur, et suas meliorationes possidet, et plus percipit de fructibus quam solvat nomine pensionis l. 1. § 1. et. f. H. loc. et l. fin. C. de iure emphyt. et auten. si quas ruinas. C. de sacrosanct. eccles.* » (n. 2).

dat in emphyteusin talem ad meliorandum, non ad deteriorandum ».

Ma, come è da aspettarsi sempre dai pratici, non è da credere ch'essi volessero sviluppare e trarre da tale costruzione tutte le conseguenze rigorose, ribellandosi alle regole romane. È così che invano ricerchiamo in Baldo e Bartolo una decisione identica pel caso in cui l'enfiteusi finisca senza colpa dell'enfiteuta, nè che essi ci diano una ragione della differente soluzione romana; il diritto romano negava le *meliorationes* all'enfiteuta moroso non perchè le *meliorationes* erano *pars pretii*, chè altrimenti avrebbe dovuto negarle anche all'enfiteuta non moroso, ma per pena della colpa di lui. Bartolo e Baldo informandosi alla vita dei loro tempi, trasformano il contratto, ma non vogliono far divorzio dal diritto romano. Anzi è proprio merito di Baldo aver elevato a proposito dell'enfiteuta una regola che servì poi in seguito a fondare la opinione dei più. Vedemmo che il Diritto romano aveva accordato al conduttore un'*exceptio doli* pel rimborso delle spese fatte, ed all'enfiteuta quello che noi chiamammo un vero dominio di fatto. Baldo ne trae un principio. Nel commento alla l. 2 C. *de rei vindicatione* (III, 32), dopo aver confermate le regole sull'accessione quivi contenute, si domanda: « Quaero an praesumatur animus donandi in sciente esse solum alienum? Respondeo aut aedificans habet a domino causam, puta quia est colonus, inquilinus vel emphyteuta, et non praesumitur animus donandi, aut non habet a domino causam: et tunc, quia impendit scienter in alieno, videtur habere animum donandi, quia hic non potest cadere alia coniectura ». — E prosegue: « ista distinctio habet locum quo ad repetitionem sumptuum; sed quantum ad repetitionem materiae aedificio dissoluto, etiam praedo potest recuperare: quia lex ista dicit, sive bona fide, sive mala: et subiicit, si non praesumitur animus donandi, eo tantum quod sit mala fide, ut litera innuit: praedo enim accepit non animo donandi, sed animo sibi acquirendi, ut ff. de

neg. gest. I. si pupilli. in § sed et si quis. Cynus approbat hic distinctionem praedictam, quod habens causam non videtur donare—et est utile scire propter emphyteutas ut dixi, quorum emphyteusis finitur non culpa, sed casu, ut possint aedificia, quae supposuerunt, tollere et exportare ita servat consuetudo ».

Ma se i pratici maggiori mancarono di portare alle sue conseguenze la costruzione dell'enfiteusi da essi abbozzata, i loro accenni divennero, come sempre, germi sufficienti per le discussioni negli scrittori posteriori. Dato il patto generale di migliorare e non deteriorare, l'Aretino commentando la legge *Senatus* (l. 43, § D. XXX), invocava appunto l'autorità di Bartolo nella legge *Colonus* per negare all'enfiteuta il diritto di ripetere le spese delle migliorazioni. Lo stesso sostenne il D'Afflitto (de feud., lib. 24, tit. 8, part. 5, n. 6). Ma sulla stessa autorità di Bartolo non riusciva difficile ai loro avversarii di combattere la conclusione che si può dire contraria alla *communis opinio*. Il curioso è vedere come questi avversarii maneggino gli argomenti che son loro proprio contrarii. L'Aretino e il D'Afflitto ne avevano abbastanza dalla loro, quando negavano le migliorazioni all'enfiteuta, perchè convenute e computate già nella misura del canone; ma più cresceva la loro ragione, quando si oppose loro questa confutazione: « quia illud generale pactum de stilo notariorum opponi solitum non debet immutare iuris dispositionem: nihil enim exprimit, nisi id, quod est de natura contractus emphyteutici, quod scilicet emphyteuta teneatur rem meliorare et non deteriorare, ut no. in l. 1 C. de iur. emph. tradit Baldus, in rub. C. de iur. emph. n. 4 et melioratio est causa finalis ipsius contractus ». (1). Meglio ancora se il migliorare è la causa del contratto, un requisito essenziale di esso; allora non si saprebbe davvero perchè le mi-

(1) Valerio Vallaria, relatore della Rota Lucense. *Decis.* LXXXII, p. 118 e segg.

gliazioni non dovessero cedere al proprietario. E tale opinione in modo anche più generale che quelli non facessero sostenere il Sarmiento (1), perchè appunto l'enfiteusi era una concessione *ad meliorandum*. E l'argomento è tale che lo stesso Valasco (2) era costretto a contraddirsi: così mentre nel n. 12 della qu. 25 restringeva il diritto dell'enfiteuta pe' soli miglioramenti che consistono nell'edificare, perchè estranei alla natura del contratto, facendo invece acquistare al domino, senza distinzione di grandi e piccole spese, tutti quelli che consistono nell'impiantare; nel n. 15 pone come ripetibili le spese per migliorazioni fatte piantando e surrogando alberi e vigne, qualora esse siano di gran momento. Contraddizione che invano cercò di conciliare il Fulgineo (3). Tutto quello che i migliori credettero di poter fare a pro dell'enfiteuta, fu di distinguere le migliorazioni rispondenti alla natura del contratto d'enfiteusi, da quelle che ne sono evidentemente estranee.

È così che il Garsia, seguendo il Molineo, il Balduino il Pinello, il Vasquez, temperava la conclusione del Sarmiento: « *meliorationes quas ex natura contractus emphyteuta tenetur conficere quia ad meliorandum rem in emphyteusim accipit suas non efficit, vel est deductio rivorum, maceries, lucus plantatus, vinea insita, caetera autem quae ex natura contractus non veniunt, sua efficit, et conservat, et ad haeredes transmittit, scilicet, domum erectam molas frumentarias, aliaque id genus pretiosiora, et quae nomine Emponematos non continentur* » (4). E ne dà appunto per ragione l'argomento del Vallaria, facendo un parallelo fra la locazione col patto di migliorare e l'enfiteusi, dove è

(1) *Quaestionum Salect.* lib. 3, cap. 4.

(2) *De iur. emph.*, qu. 25, n. 12.

(3) *De iur. emphyt.*, p. 220 *de mel. et exp. quaes.* II, n. 14.

(4) *Tractatus de expensis et de meliorationibus*, cap. VI, p. 278, n. 20. Lugduni, 1595.

proprio scolpita la trasformazione avvenuta nella costruzione giuridica del contratto. Il conduttore, ei segue, « ad nullas expensas tenetur, ideo ut pactum aliquod operetur tenendum est teneri eum relinquere rem melioratam ex forma pacti conventi, in emphyteusi autem, cum detur ad meliorandum ex natura contractus et verbi emphyteusis propria acceptione difficultatem habebat ex eo, quia verba illa non videbantur mutare iuris dispositionem cum expriment illud quod iam inerat ex natura contractus: atque ea quae tacite insunt etiam si exprimentur nihil operantur, sed expressio ex dispositione formam accipit, quo iure quia emphyteuta meliorare tenetur melioramenta quoque relinquet domino ».

La conclusione degli scrittori mentre in ciò logicamente contraddiceva alla regola romana a danno dell'enfiteuta, vi contraddiceva poi in favore, estendendo per equità il diritto alle migliorazioni estranee ripetibili, anche nel caso che l'enfiteusi finisse per colpa dell'enfiteuta: « quia iniquum videri poterit, scriveva il Garsia, dominum locupletari cum rustici iactura, et cum rusticus deliquerit, quia non solverit triennio decem annua, centum in meliorationibus persolvant. Contra communem sententiam qua dicimus poenam esse commensurandam delicto: igitur has maiores expensas semper habebunt ex iure quidem proprio ».

Ma da noi la *communis opinio*, sia pure illogicamente, si tenne più fedele alle regole romane; e mentre si conservò la durezza della perdita di tutte le migliorazioni, in caso l'enfiteusi finisse per colpa dell'enfiteuta, si portò poi più favorevole decisione circa la valutazione delle spese proprie della natura dell'enfiteusi, quindi irripetibili. In generale tale valutazione era rimessa al magistrato, ma la dottrina dopo aver distinte le spese per migliorazioni fatte edificando da quelle fatte impiantando, suddivise queste in grandi e modiche, queste soltanto ritenendo proprie della natura del contratto, e quindi irripetibili (1). Per modiche poi si ritennero

(1) FULGINEO, l. c. p. 220 e 221.

quelle che anzichè concernere la perpetua utilità della cosa, erano invece dirette ad ottenere i frutti. E neppure si stimarono irripetibili perchè proprie della natura dell'enfiteusi, ma piuttosto perchè compensate abbastanza col raccolto. Quando poi le migliorazioni erano state specificatamente pattuite, allora si concludeva dai più per la perdita in pro del concedente.

A dimostrare come l'importanza economica delle miglitorie venisse mutando la posizione giuridica e preparando anch'essa le moderne leggi di affrancamento, giova infine ricordare come sulle migliorazioni si ammettesse dalla Rota Romana una costituzione di ipoteca da parte dell'enfiteuta, non ostante la proibizione del *dominus* la quale si riteneva doversi limitare alla *res*. Limitazione contraria al diritto, perchè, come notava il De Luca, i miglioramenti *tamquam accessoria, de iure sequuntur naturam principalis, et ex regula, quod una, et eadem res non potest diverso iure censerì, praesertim quia prohibitio esset de vento, ac fere semper elusoria remaneret in concessionibus nudi soli ad aedificandum...* ». « *Nihilominus, prosequè, excusabilis videbatur resolutio, tum quia Rota et Curia semper secuta est hanc opinionem, sub cuius chypeo et bona fide innumeri gesti fuerant contractus, unde esset inducere maximam revolutionem, tum etiam ratione commercii, quod alias, ob frequentiam, praesertim domorum huiusmodi qualitatìs in hac Regione, videretur quodammodo prohibitum* » (1).

43. Più tardi s'introduce nell'enfiteusi il *pactum affrancandi*, ed allora sorgono eleganti discussioni sulla relazione fra l'affranco e la devoluzione, che preludono a quelle odierne. La giurisprudenza antica decideva che, prima dell'affrancazione, la facoltà dell'affrancare non toglieva al concedente il diretto dominio con le conseguenze e le affezioni giuridiche che ne derivano: « come, scrive il Poggi, la semplice promessa di vendere non opera la

(1) *Theatrum*, Lib. IV, P. II, D. XLIV; Cfr. appresso, § 47.

traslazione del dominio nel promissario se non dopo che sia stata effettuata, e lo stipulante non assume il ben diverso carattere di vero e proprio compratore ». Egli cita alcune decisioni della Rota Fiorentina (1), alle quali noi vogliamo aggiungere qualcuna della Rota Romana. Notevole la 396^a: « n. 11. . . . *dominus etiam revocabiliter vigore pacti de affrancando iterum dominus est, et omnes dominii effectus, prout sunt accessiones, consequuntur taliter dominum* » (2). Che se la concessione enfiteutica col patto dell'affrancazione era equiparata alla vendita e quindi dava luogo al retratto (3), nondimeno il termine per esercitare questo diritto, secondo la sentenza dei migliori, decorreva non dal momento del contratto, ma dall'esercizio dell'affranco. Valga per tutti l'autorità del Covarruvias: « Imo etiam si receptum sit frequen-
 « tissima omnium sententia, retractum iure sanguinis non posse
 « competere proximiori cognato ad rem datam in emphyteusim,
 « aut censum perpetuum.... profecto, aequius est, et Regiae con-
 « stitutioni admodum conveniens, quod proximus ad hunc retra-
 « ctum veniens, et cum eodem onere rem recipere volens omnino
 « admittatur, praesertim cum haec datio in emphyteusim, quae-
 « dam sit alienatio. . . . Quod si iuxta receptam opinionem agna-
 « tus proximior non potest rem ratione translati utilis dominii
 « ante directi translationem perfectam retrahere, non currit ei
 « tempus a lege datum ad retrahendum, cum sit is agere im-
 « peditus ex natura ipsius contractus emptionis et venditionis....
 « nec iure probari poterit, diem a lege datum ad retrahendum

(1) L. c., II, pag. 804, § 888. — Rot. nostr. lib. 69, pag. 189, sotto di 4 dicembre 1587. — Fiorentina seu Vallis Nobulae annui oneris et relevationis 17 maggio 1784, § 83, av. Vernaccini relat. — Fiorentina Emphyteus. del 9 agosto 1794, av. Maccioni Relat., § Ma compariva et segg.

(2) *Sacrae Rotae Romanae Decisiones Rec.*, parte IV, vol. I.

(3) CAVARRUVIAS. Var. resol., cap. 11, n. 3, lib. III. — DE FRANCHIS, *dec.* 392 n. 2 e segg. — CROTTUS, cons. 72, n. 41. — CEPHALUS, cons. 329, n. 55.

« currere interim, dum ipse proximior agnatus, et si retrahere
« vellet, minime admitteretur, impediens ipsa natura con-
« tractus ».

Coerentemente a questo principio la Rota Romana, non ostante il patto di affrancazione, attribuiva al concedente il diritto di prelazione (1); ed era comune opinione che nella enfiteusi pura e semplice la facoltà di affrancare non arrestava la devoluzione quando in questa prima dell'affranco si fosse incorso (2).

(1) « N. 9. Non obstat quod privilegium praelationis competens vigori l. fin. Cod. de iur. emphy, sit fundatum directo dominio penes dominum directum existente, quod censetur alienatum una cum utili dominio, quando concessio est facta cum pacto affrancandi.... Ideo sicut dominium directum volente emphyteota resolutioni subiacet, eodem modo et ius praelationis dominio cohaerens subiacere debet., N. 10. Fuit enim responsum non esse incompatible inter se praelationem et pactum affrancandi, quia affrancatio potest exerceri antequam sit apertum ius praelationis per alienationem rei emphyteoticae, vel domino directo volente praeferri, praelatio autem in actu translationis domini utilis locum habere poterit, quasi eo casu ius quaesitum sit domino directo exclusive ad affrancationem. . . . N. 11. Et implicitam quoque habet conditionem, si dominus in re integra praeferri voluerit, ut dicitur de fideicommisso et facultate alienandi simul conceptis, ut unum subordinate ad alterum, et conditionaliter intelligatur ad evitandam contrarietatem ».

(2) CORBULO, *Tractatus de causis ex quibus emphyteuta iure suo privatur.* — Lim. XXXVIII, pag. 499. Urbino, 1586. « Aliquando autem qui concedit rem suam simpliciter in emphyteusim, et simul in eodem instrumento dat conductor facultatem affrancandi, et etiam isto casu tenuerunt DD. de Rota in supradicta decisione, quod annullato contractu principali propter caducitatem annulletur etiam pactum affrancandi propter correspectivitatem: nam pactum intelligitur illo solvente, et servante ea, ad quae tenetur, et dicunt istam esse communem opinionem et tenendam » Cfr. FULGINEO, l. c. *de var. cad. quaes.* I, n. 31. — Diverso è il caso quando alcuno vendeva e poi riceveva in enfiteusi il fondo col patto di affrancare: « quia tunc — scriveva il De FRANCHIS — licet amitteret emphyteusim non solvendo canonem, non tamen amitteret hoc ius redimendi, quia hoc casu ius redimendi est pars venditionis, et refertur ad venditionem totius rei; et iste est casus, qui quotidie apud nos accidit ». — *Decis.* 267, n. 5 e 6. Torino, 1610.

44. Anche il concetto del possesso risentì le innovazioni della glossa, e ad una costruzione non estesa al solo feudo si riferisce quella che fu anche un portato dei glossatori, la distinzione cioè fra *possessio civilis* e *naturalis*, così bene studiata dal Bruns (1). Al proposito, due opinioni eran prevalse alle altre, quella di Piacentino, specialmente come fu formulata da Bassiano, e quella di Azzone: « ambedue muovevano dal singolare stretto punto di vista che pel significato etimologico della parola *possessio*, *naturalmente* sia possessore colui che detiene la cosa in modo immediatamente corporale o fisico, e che invece ogni altra ammissione di un possesso, così ogni possesso *solo animo*, solo per finzione giuridica si possa fondare »; donde la distinzione fra possesso naturale e possesso civile. Piacentino e Bassiano derivano la distinzione da quella di *corpore* e *animo possidere*, ammettendo che si possa possedere *civiliter* e *naturaliter* insieme, o solamente *civiliter* o solamente *naturaliter*. Il cosiddetto possesso derivato era un caso principale di *possessio naturalis* (2), distinguendosi questa dalla semplice *detentatio* (3); onde, come osservò il Bruns, non si comprendeva in che dovesse fondarsi la differenza se non nell'*animus*, e come questo potesse conciliarsi col fatto che il *corpore possidere* doveva contrapporsi all'*animo possidere* (4). — Azone si elevò un

(1) *Das Recht des Besitzes im Mittelalter und in der Gegenwart*. Tübingen, 1848.

(2) « secundum Io. . duos in solidum possidere — unus civiliter, alter naturaliter, sicut fructuarius et proprietarius, item dominus et vasallus, item dominus et emphyteuta ». (Gl. « ex contrario » alla l. 3 § 5 de poss.).

(3) « Non omnis detentatio est possessio, sed triplex est; nam alia civilis, alia naturalis, alia detentatio, qualem etiam habet colonus. (Gl. « licet » alla i. 1 § 4 de poss.).

(4) L. c. p. 109 e 110 e Nota 1. Da ciò, scrive il Bruns, deriva specialmente la quistione di cui si parla nella Gl. « ex contrario » alla l. 3 § 5 de poss.: quid, si ille qui habet naturalem tantum, ut vasallus et similes, alii det in feudum vel emphyteusim, an habeat postea civilem? responde

poco più, ma neppure fu felice; egli non trattò l'*animus* ed il *corpus* come Piacentino e Bassiano; ammise, è vero, il possesso naturale solo nella detenzione immediatamente corporale, ma richiese nella detenzione come essenziale anche l'*animus* e fece quindi nascere il possesso civile quando per la perdita del possesso naturale si continuava a possedere *solo animo* (1). E nel trasferimento della detenzione distinse, come Bassiano, se l'acquirente aveva un diritto reale o no; nel primo caso acquistava il possesso naturale; nel secondo caso il proprietario conservava col possesso civile anche il naturale per mezzo del detentore (2). Ma restava sempre a sapere in che cosa differisse il possesso naturale dalla *detentio* (3).

Le idee dei glossatori durano anche dopo; salvo qualche opi-

secundum Iohannem, naturalem transferre ». Intanto nel semplice allontanamento del possesso naturale dalla cosa Bassiano ammise, nella Gl. « non possit » alla l. 4 C. de poss., la continuazione del possesso *solo animo*. (Nota 1 pag. 110).

(1) « Haec talis possessio, quam quis corpore suo et animi affectu adipiscitur, naturalis est i. e. de iure naturali. — Ubi autem quis de praedio egreditur, nec est in conspectu, lex dicit retineri possessionem. Et intelligunt quidam civilem; ego naturalem, quam habebat existens in praedio. Illam tamen retineo animo, firmiter dico posse dici, et vere dicitur civilis, quia iuris civilis auctoritate retinetur ». — (BRUNS, l. c. p. 110 e seg.).

(2) « habet civilem poss. proprietarius, qui rem alii concessit fruendi vel in emphyteusin. Fructuarius vero vel emphyteuta naturalem habent poss. colonus alieno nomine possidet—pro me habet naturalem poss., ergo ipsam habeo per eum ». (Azo, summa, n. 15).

(3) « Come per Bassiano nacque naturalmente anche qui la quistione, se il possessore naturale con l'allontanamento della cosa o con la concessione della stessa ad un altro cedeva il suo possesso naturale. Azone, come Bassiano, rende una decisione similmente incoerente. Su di ciò cadeva controversia. Egli dice (n. 21): « dicunt quidam, eos (emphyt. fruct.) habere quandam civilem respectu naturalis; sed quae vel qualis sit ista « quaedam civilis » lex non dicit, nec nos intelligere possumus ». — (BRUNS, l. c. p. 112, nota 2).

nione divergente, le opinioni di Azone e di Bassiano restano in voga e prevalentemente l'ultima (1).

Ma anche qui il fatto delle migliorazioni accenna a far deviare da queste idee: alludo ad un'opinione riferita da Baldo (ad lib. III, C. *de revendicatione*, lex II): « Ulterius quaero: aliquis ingreditur rem alienam et aedificat locum; numquid possidet ille vel dominus? Respondet Pet. quod aedificans; nam si alluvio intervertit possessionem, quia mutatur figura superficies, multo magis aedificium: pro hoc facit l. j. in princ. de acquirenda possessione secundum Pet. et idem tenet Guil. de Cun. ».

Violava il possesso del *dominus* l'enfiteuta che, decaduto dal suo diritto, restava nel fondo; sicchè il *dominus* aveva, oltre le azioni accennate innanzi, anche l'*interdictum uti possidetis*: « licet enim, spiegava Guglielmo Durante, naturaliter possideat, iniuste tamen possidet quod ad concedentem, postquam a iure suo cecidit, unde si replicet de contractu, dominus replicabit, tu non servasti legem conductionis, et secundum legem locationis defensus es et non aliter » (2).

A proposito del canone e delle altre prestazioni periodiche dovute *propter rem*, nasceva anche un'altra estensione del possesso, quella del possesso dei diritti anche personali. I glossatori si erano rimasti alle regole romane, negando l'ammissibilità d'un possesso nonchè nei diritti personali anche in quelli reali, e solo ammettendo per questi l'*utile* interdetto U. P.; ma già sul principio del sec. XIII la estensione della *quasi possessio* ai diritti personali, per influenza della teoria di diritto canonico, cominciava ad essere accolta. Pileo (*Quaestiones aureae* n. 21) e Roffredo (*Tractatus ordinis iudiciarii*, Tit. sugl' interd. U. P. e U. V.) (3) pur senza far ac-

(1) BRUNS, l. c. p. 252 e seg. § 31.

(2) *Spec. juris.* n. 63.

(3) Ecco il *Libellus* che Ruggiero ci riferisce: « Libellus. Vobis domino

cenno al Diritto canonico, l'ammettono. Ma fu proprio col Diritto canonico che sviluppò il possesso dei diritti: le decretali ne fecero un'ampia applicazione (1) e Roffredo, passato ai servigi del Papa ed occupandosi di diritto canonico, ne trattò nei suoi *Libelli super iure pontificio*. Nel titolo *Qualiter quis debeat agere, quando iure Canonico dicit se spoliatum*, scriveva del possesso dei diritti: « Quia quis aliquando spoliatur possessione vel quasi iurium, de quo plena notitia iuris civilis non habetur, sed bene discutitur iure canonico, ideo de hac materia videamus; nam iure civili fuit quaesitum, an possit quis iuribus spoliari, et non videtur. Iure tamen canonico, secundum quod de aequitate, et non de subtili iuris rigore proceditur, quis dicitur spoliari iuribus, ut competat restitutio vel quasi ». Ma se tale ammissione era incontrastata pei diritti personali radicati però nella cosa, insomma pei pesi reali (*reallasten*), tale non era per i diritti meramente obbligatorii; ed alcuni la negavano affatto (2), altri sostenevano il possesso (3) ma di questi alcuni lo sostenevano meno come un proprio possesso che come un certo *status percipiendi*. Butrio scriveva: « etiam in iure debiti personali est dare quasi possessionem, quamquam impropriam, scilicet quando habet multiplices praestationes. Proprie loquendo non est possessio vel quasi possessio, quia in illo non cadit possessio, sed bene imprimatur status quidam, cuius respectu eo quod innovatur potest agi possessorio, ut status integretur, et hoc aperto voluit c. 24 ».

A. conqueror ego R. de M. a quo peto restitutionem vel quasi iuris, v. c. ut praestet singulis annis caponem vel spallum, a quo iure me spoliavit vel quasi, unde restitutionem vel quasi peto ». (BRUNS, l. c. p. 122, nota 1).

(1) Vedi per i fitti e le pensioni c. 19, X, rest. spol.; c. 24, X, de election.; c. 6, X, de arbitris; c. 31, X, de privilegiis; c. 2, de rest. spol. in 6to.

(2) ANDREA ZABARELLA e PANORMITANUS nel Comm. alla c. 24 de election. e c. 5 de censibus; ANCHARANO, c. 386; BARBATIA, c. 11, 8.

(3) Butrio, Felinus, Imola, Aretinus, Anania, Gauffredus, nel Comm. alla c. 24 e 5.

Dal diritto canonico, il possesso dei diritti, specie per la grande quantità dei pesi reali che si andarono formando, passò nel diritto civile; dove, secondo me, trovava poi base e giustificazione nella dottrina che fece del diritto al canone un diritto dominicale (v. n. 39).

45. Fin qui ci siamo occupati delle innovazioni derivate dalle pratiche esigenze e dalla dottrina; non meno importanti ne vennero dal diritto feudale, come accennammo innanzi, specialmente dal momento della trasformazione del feudo in un contratto meramente patrimoniale e civile, che si confuse con gli altri tanto affini. Anzi nella grande incertezza della legislazione regolatrice dei contratti, e nel dubbio circa l'applicazione del diritto comune o del diritto canonico, o degli statuti locali o delle consuetudini feudali, stante l'uso maggiore del contratto feudale, « tutte le menti per una certa opinione anticipata doveano esser portate a pregiudicare come feudale una concessione che esaminata più maturamente avrebbe dovuto qualificarsi come puramente civile » (1). Si aggiunga che non solo l'enfiteusi poteva avere per oggetto una terra feudale, ma che a sua volta il feudo poteva avere per oggetto delle enfiteusi ed altri diritti: « Eo ipso, scriveva il Frezza, quod feudum, nomen iuris appello: constat autem ex corporibus facti in censis, in agris, tenimentis, territoriis, et villis, quae sunt quid universale facti » (2). La confusione crebbe quando, intendendo le repubbliche italiane a respingere gli abusi della feudalità, abolendo i servizii personali e tutte le prestazioni di omaggio e di fedeltà, e salvando solo quelle civili derivanti dal dominio, si videro nascere le simulazioni e le *inversioni apparenti* da un titolo proibito in un titolo rispettato dalla legge, a cui i feudatarii costringevano i deboli vassalli. Donde la grande diffi-

(1) Poggi, I, p. 55.

(2) *De subfeudis*, pag. 390, n. 14. Venetiis 1579.

coltà di distinguere fra le varie prestazioni dovute ad un feudatario quali derivavano dalla prepotenza feudale e quali dalla concessione vera di feudi; donde l'incertezza e il dubbio se credere ai vassalli che tutte le volevano far passare per feudali, o ai feudatarii che tutte le pretendevano come civili.

L'influenza del feudo e dell'enfiteusi fu reciproca. Restavano immutate nell'enfiteusi la prelazione e la quinquagesima, salvo qualche lieve differenza, prendendo dal feudo solo i nomi diversi di *retrato* e di *laudemio*: che anzi si può dire che in questo il feudo, diventando un contratto privato, abbia subito l'influenza dell'enfiteusi. È degno di nota che Lotario nella sua costituzione *Imperialis benevolentiae* del 1137, per confermare il divieto di alienare il feudo senza il consenso del sovrano, prendeva argomento dalla regola dell'enfiteusi (1).

Dal diritto feudale derivò nella successione enfiteutica la preferenza dei maschi alle donne, che, come innanzi vedemmo, Anselmino già riferisce al diritto longobardo: per essa si derogò alle regole romane, e la deroga cessò solo pei beni allodiali (2); ma le innovazioni, o meglio le corruzioni più gravi portate dal feudo furono le *pazioni*. Giustamente osservava il Poggi che, se si riguardano le pazioni che intendevano solo a limitare il tempo dalla concessione, possono riferirsi alla Nov. 7, cap. 3, derogata dalla Nov. 120; ma se si riguardano quelle che intendevano a limitare l'alienabilità dell'enfiteusi, designando alla successione un determinato ordine di persone, dalle quali i beni non potevano uscire, sono indubbiamente di origine feudale, applicate all'enfiteusi. Valeva la *providenza* del concedente ed il *patto* del primo concessionario, e si divisero le enfiteusi, come i feudi, in *ereditarie*, *pazionate* e *miste* degli *eredi del sangue* e degli *eredi dei beni* (3). Ad estendere

(1) Cfr. RINALDI, *Delle colonie perpetue nella storia del dir. italiano*, p. 167.

(2) POGGI, I, p. 63.

(3) CLARO, *Sentent.* § *Feudum*, quaest. 9.

maggiormente le pazioni enfiteutiche contribuirono in seguito i fedecommissi. « Così, scriveva il Poggi, i fedecommissi, le primogeniture, l'enfiteusi o i livelli pazonati, formarono quella classe dei beni, che vincolati ad un ordine precedente di successione inalterabile, restavano sottratti, per una legge privata e contrattuale, alla circolazione ed al commercio, e che i dottori e i forensi appellarono beni *differenti* per distinguerli da quelli, che, restando alla libera disposizione del possessore e sotto l'influenza e l'impero del comune generale dritto successorio, *indifferenti* furono chiamati ».

Da' feudi passò nell'enfiteusi l'eccezione alla regola della inalienabilità: si distinsero anche queste in enfiteusi nuove e di antico acquisto e poi enfiteusi acquistate a titolo oneroso ed enfiteusi acquistate a titolo lucrativo, ammettendosi nell'enfiteuta la facoltà di alienare quando trattavasi di enfiteusi nuove a titolo oneroso. Nelle quali da parte del concedente che riceveva un prezzo per la concessione feudale o enfiteutica non poteva presupporsi alcun motivo di favore e di preferenza verso le persone designate in modo da radicare in esse un diritto irretrattabile su beni che ne formavano l'oggetto, e da parte del primo concessionario che aveva pagato il prezzo non poteva presumersi la volontà di spogliarsi del diritto di disporre della cosa; onde la designazione dei successori doveva di fronte al primo acquirente a titolo oneroso considerarsi apposta come semplice misura alla durata della concessione, o diretta tutt'al più a stabilire l'ordine col quale, non disponendo, dovesse dopo la morte di lui succedersi nei beni feudali ed enfiteutici (1).

Valse così a questo proposito una delle teoriche di Baldo: « *Primus acquirens ex titulo oneroso potest de emphyteusi quam*

(1) Poggi, I, p. 69.

vis pactionata disporre favore extranei in praeiudicium vocatorum seu comprehensorum in investitura » (1).

46. Molto interessante è assistere allo sforzo con cui per mezzo delle rinnovazioni, tenta di riaffermarsi nell'enfiteusi la perpetuità del rapporto, così feconda di bene per l'enfiteuta e per l'agricoltura. Non intendiamo delle rinnovazioni fatte in ricognizione del dominio in quelle enfiteusi che in fondo erano perpetue (2), ma delle rinnovazioni in enfiteusi temporanee e pazonate, che attestano un vero favore per l'enfiteuta (3). Il pretesto, la giustificazione fu naturalmente trovata nel diritto romano. La l. 1 §§ 41, 42, 43 D., *de aqua cotidiana et aestiva* (43, 20) dice: « Permittitur autem aquam ex castello vel ex rivo vel ex quo alio loco publico ducere. Idque a principe conceditur: alii nulli competit ius aquae dandae. Et datur interdum personis. Quod praediis datur, persona extincta non extinguitur ideoque neque ad alium dominum praediorum neque ad heredem vel qualemcumque successorem transit, plane ei, ad quem dominium transit, impetrabile est; nam si docuerit praediis suis aquam debitam etsi nomine eius fluxisse, a quo dominium ad se transiit, indubitate impetrat ius aquae ducendae, nec est hoc beneficium, sed iniuria, si quis forte non impetraverit ».

Il Perozzi ha sostenuto con molto fondamento che il testo, nella parte sottolineata, sia interpolato: con essa infatti si limita il potere del principe in un modo del tutto strano per un giureconsulto, qualificandosi come ingiusto il rifiuto del principe di accordare il beneficio dell'acqua. « Oltre a questo il richiamo alla

(1) In l. I, num. 32 (*per quas personas nobis acquiratur*). Rota, Decis. 699, num. 4 e segg., coram MERLINO, Decis. 398, n. 3. Tom. 5, P. II, *in nuperr.* Per quanto riguarda il Mantovano si aggiungeva il celebre consulto di Baruto fondato sulla consuetudine mantovana (CANOVA, *Studii sulla materia enfiteutica*,² p. 77).

(2) Vedi retro, p. 90.

(3) Vedi retro, p. 93, nota 1.

dimostrazione della concessione precedente e della effettiva condotta dell'acqua, il richiamo cioè alla prova, anzi che al diritto precedente: (« si docuerit »), rende il luogo sospetto. Siamo innanzi, parmi, adunque ad una innovazione giustiniana, che l'imperatore giustifica colla pompa consueta nelle costituzioni bizantine, e l'innovazione ha evidentemente lo scopo di mantenere intatta l'attuale distribuzione delle acque pubbliche » (1). La glossa estese questo diritto al feudo: *et est hoc simile investiturae feudorum; mortuo enim vassallo facile potest impetrare haeres masculus investituram: qui debet ei dari et debet iurare*. Bartolo andò più oltre e dal feudo l'estese all'enfiteusi: « *Et hoc, nota pro Emphyteusi, quod ea finita per generationem finitam descendentes possunt petere eis confirmare et de facili impetrabunt: et est iniuria si non fiat refirmitio et ideo possit appellari de iure canonico ad superiorem, ut cogat quod refirmitio fiat* ». Fu questa la celebre rinnovazione equitativa di Bartolo che nel foro ebbe forza di legge, e che, come vedemmo, passò poi negli Statuti e nelle bolle dei Pontefici (2). Come fondamento lo Statuto di Benevento accenna a ragioni di equità e di ordine pubblico: « *ad evitanda scandala, et aequitas servetur* ». Il Poggi aggiunge lo scopo di eccitare l'industria e il miglioramento della terra (3).

Questa ragione è certo la base della rinnovazione coattiva per cospicui miglioramenti portati alla cosa, sostenuta dagli interpreti, certo con poca esattezza, ma con molta identità di ragione economica, sulla base della l. 6 C. *de omni agro deserto*, 11,59 (4).

(1) *Il divieto di atti di emulazione e il regime giustiniano delle acque private* (Estratto dall'*Arch. giur.*, LIII, fasc. 3-4, p. 27).

(2) Vedi retro, p. 93, nota 1. Le enfiteusi mantovane *ad tertiam generationem* furono dalla dottrina, basata sullo Statuto, riguardate come perpetue ed alienabili per atto tra vivi o di ultima volontà.

(3) L. c., I, p. 77.

(4) Vedi retro, p. 44.

Con che la perpetuità delle leggi romane, contro la pazione, tornava nella enfiteusi medioevale per mezzo del lavoro, e fu una vera vittoria di civiltà.

Altro espediente dava lo stesso inesauribile Bartolo con la teoria del *jus accrescendi seu non decrescendi*: « *Recepta emphyteusi pro se, filiis, nepotibus et pronepotibus, defectis descendantibus unius lineae, non ideo emphyteusis extinguatur, sed continuatur in descendantibus ad tertiam generationem per aliam lineam dicti primi investiti in vim jus accrescendi seu non decrescendi* » (1).

Infine oltre le dottrine di Bartolo e la considerazione del lavoro, giovò anche qui un'altra delle teoriche di Baldo: « *Foemina ad primogenituram vocata deficientibus masculis sub nomine descendantium foeminarum ab ipso nativitate momento habituale jus succedendi acquisivit, quod in omnes a sua linea descendentes recta dimanavit licet ante peremptam agnationem ipsa praeobierit* » (2).

Dal feudo infine, derivò pure, secondo un'opinione, l'obbligo dell'enfiteuta di riconoscere il direttario ad ogni mutazione di dominio diretto, assumendo la rinnovazione dell'investitura *inter annum et diem* dal giorno in cui ebbe notizia del mutamento (3).

(1) In l. *si mihi et Titio*, n. 4, ff. *de verb. oblig.* CORN. *Cons.* 131, litt. A, lib. II, e 285, litt. M, lib. III, CALDAS, *de iure emph.* lib. III, cap. 13, n. 46; CLARO, *Emphyt.* quaest. XXXIX, vers. *sed quando*; FULGINEO, tit. *de succ. in bonis emph.* q. XX, n. 2; Rota, in *Romana Salviani*. 27 giugno 1748, § 6, *coram* ELEPHANTUTIO; CANOVA, p. 76.

(2) In l. *cum in antiquioribus* n. 11, vers. *nemo* Cod. *de iure deliber.* — CANCER. *Var. Resol.* lib. 3, cap. 22, n. 287 e segg.; TORRE, *De primog.*, cap. 10, § 3, n. 27 e segg.; Rota, *Decis.* 602, n. 27, *coram* BICHIO, in *romana primogenitura* de SANNESHS, 1 sett. 1724, § *Cujus* *coram* ALDROVANDO et in *ARIMINEM. Primogeniturae* de GRIDULPHIS, 16 sett. 1756, § 17, *coram* CAPRARA; CANOVA, p. 77.

(3) HARTMANN PISTOR. al lib. II, quaest. XX, n. 32. CALDAS PEREYRA, *De renovatione emphyteusis*, lib. I, quaest. IV, n. 31.

Contro tale estensione si osservò che l'enfiteuta non era tenuto a verun giuramento, nè al servizio militare, che sono obblighi personali, ma solo alla prestazione ch'era *obbligazione reale*; ma si rispondeva, che la rinnovazione si fondava sulla convenienza, sulla stima e sull'ossequio, titoli comuni anche all'enfiteuta (1). L'opinione favorevole alla rinnovazione non pare sia stata la preponderante; nondimeno da qualcuno si andò più oltre, facendosi obbligo di rinnovare l'investitura ad ogni richiesta del direttario, specialmente per la verifica dei confini alterati o perduti (2). E forse questa ragione d'indole civile dovette sorreggerla meglio delle ragioni di convenienza e di ossequio; ciò specialmente quando, ridotti i beni enfiteutici *ad instar allodialium*, l'interesse dei direttarii per la ricognizione del dominio diventò anche maggiore (3).

Per tali contatti e sembianze feudali si ebbe l'enfiteusi feudale o il feudo improprio, la cui caratteristica differenza dal feudo proprio fu sempre l'assenza dell'obbligo del servizio militare; si esigeva qua e là il giuramento di fedeltà, ma anche questo cadde in desuetudine. Quando qualche scrittore afferma

(1) FULGINEO, tit. *De renovatione*, quaest. XI, n. 1. Certo passò nello Statuto di Mantova: Rub. *Qualiter invest. ad affectum* post. med.; MANENTI, *de contractu livellario*, part. X, n. 2; GOBIO, in praelud. Donat. *de permissa feudi et emphyteusis alien.*, n. 2. Anzi si volle passata questa regola nel Codice Generale, § 1142 e 1146, nè mutata dal Codice Napoleone, che ne tacque. Cfr. CANOVA, p. 411. Gli scrittori attestano anche l'uso di chiamare gli enfiteuti a tal atto *per proclamata et edicta*; ma non ritengono tale mezzo sufficiente per dedurne, in caso di disobbedienza degli enfiteuti, la minacciata caducità, occorrendo per questa un avviso personale per ciascun enfiteuta. Conf. BURSATTI. *Cons.* 253 in Proem. § *Defuncto* e n. 61 e 63; BARDELLONI, *Cons.* 45, n. 68; MELLI, *Alleg.* 24, n. 20, lib. 2.

(2) SURDUS, *Cons.* 208, n. 14, 15 e 16; BARDELLONI, *Consil. sive respons.*, Venetiis, 1612, *Cons.* 45, n. 36, 37 e seg.; CYRIACO, *Controvers.*, 145, numeri 24, 25.

(3) Vedi innanzi n. 40, p. 142, e appresso n. 47, p. 170.

contractum livellarium a feudo non deferre, deve intendersi appunto del feudo improprio, che è l'enfiteusi (1).

47. Altre innovazioni derivarono dall'enfiteusi ecclesiastica. Vivendo in mezzo alla società feudale, la Chiesa non poteva sfuggirne lo spirito e l'organizzazione; al sistema feudale delle protezioni si rilegano infatti l'istituto dell'*avvocazia* e quello dell'*accomandigia*. Con quello le Chiese e i monasteri, a salvare le loro sostanze, si affidavano a' grandi signori come ad *avvocati*, che ne assumevano la difesa nel foro e sul campo, ricevendo in compenso privilegi lucrativi od onorifici, e spesso possessi e terre a titolo di beneficio, di feudo, di commenda o d'enfiteusi. Con le *accomandigie* o *appodiazioni*, i piccoli proprietari ottenevano la protezione delle Chiese e dei Monasteri potenti, o mediante prezzo, o mediante donazione di terre, che riprendevano a titolo di feudo o d'enfiteusi col peso di tenue canone, non come corrispettivo delle rendite, ma in ricognizione del dominio diretto (2). All'*accomandigia* si ricorreva a volte anche pel desiderio di esimere dal pagamento delle pubbliche imposte i beni, che donati alle Chiese e ripresi in enfiteusi godevano così l'immunità dei beni ecclesiastici: abuso represso da Lotario (3). Quantunque la precaria, di sua natura elastica e adatta alle combinazioni dei più svariati interessi, poco campo lasciasse alle altre concessioni perpetue, permaneva l'enfiteusi sotto nome di livello laicale ed ecclesiastico in senso stretto: ecclesiastico quando oggetto n'era una chiesa o cap-

(1) Così ad. es. è pei feudi mantovani, pei quali non si esigea nè servizio d'armi, nè giuramento di fedeltà, derivanti quasi tutti da Chiesa, come quelli della Corte grande del Poggio, che riconoscevano in primo direttario la Chiesa episcopale di Mantova (GOBIO, l. c., quaest. XI, n. 17).

(2) Di qui le enfiteusi *appodiatizie* della Toscana ricordate dal FIERLI (*Opuscoli sui livelli di manomorta*, sez. 4) e dal POGGI, l. c., I, p. 82.

(3) La legge è riferita dal MURATORI, Diss. 67, p. 605.

PELLA con corredo di fondi, e il concessionario doveva adempire il servizio religioso e coltivare e migliorare il fondo (1).

Le modificazioni subite dall'enfiteusi ecclesiastica furono ridotte a quattro: la *quasi-allodialità*, il *laudemio d'ingresso*, la *purgazione della mora* ed i *quindennii*.

La quasi allodialità venne anch'essa a reagire contro la inalienabilità imposta con le pazioni: la facoltà di alienare accordata eccezionalmente all'acquirente a titolo oneroso era personale e si estingueva con l'acquirente stesso; invece per l'enfiteusi ecclesiastica quella facoltà passò ad ogni possessore ad onta delle pazioni, salvi del resto i diritti del domino diretto: donde i beni di queste enfiteusi si dissero ridotti *ad instar allodialium* (2). Questa nuova regola traeva la sua ragione o dal fatto che trattavasi di enfiteusi appodiatizie, i cui beni in fondo erano di pieno dominio dei laici e solo appodiatati alle Chiese, o dal favore del commercio, per la necessità di restituire alla circolazione i beni stessi specialmente là dove il pericolo e il danno della manomorta erano maggiori (3). Le conseguenze principali della quasi allodialità erano:

(1) POGGI, I, p. 8, n. 163; DEL GIUDICE, p. 43.

(2) Tali erano tutti i beni delle enfiteusi anche laicali del ducato di Mantova, soggetti alla celebre consuetudine mantovana. (Cfr. RESTI-FERRARI, *Dei giudizi criminali pel Regno Lombardo-Veneto*, II, p. 369 (nota 37). Anche pel Mantovano si adduce l'interesse del commercio: poichè quasi tutte le terre erano soggette a feudo improprio cioè ad enfiteusi, senza l'alienabilità sarebbero rimaste fuor di commercio, con grandissimo danno dei privati e disordine politico (CANOVA, p. 116).

(3) Cfr. la prefazione del PAGNINI alla sua *Praxis rerum emph.*, dove il buon monaco ci attesta questo: « Hinc exortis ubique dissidiis intra forum, et extra usque ad sanguinis effusionem motae sunt civitates ad transactiones, seu concordias peculiares pro quiete omnium recurrere, nec non summi Pontifices varia indulta et constitutiones juxta locorum indigentias, et exponendum preces condere et promulgare, quibus redigentes bona emphyteutica ad instar allodialium, meliorationem emphyteuticam restituere sategerunt pro Ecclesiis non minus, ac pro laicis, his scilicet antiquam libertatem, et pro-

« 1) Libera disponibilità del fondo, per qualunque atto, salvo solo il risolversi dell'ipoteca e dell'onere reale imposto sul fondo in caso di devoluzione; 2) obbligo del *dominus* di prestare l'assenso all'alienazione, assenso che poteva chiedersi dall'enfiteuta anche dopo l'alienazione e dopo la morte del disponente; 3) obbligo della rinnovazione in caso di devoluzione; 4) soggezione del fondo a tutte le obbligazioni del possessore durante la concessione » (1).

prietatem tribuendo in bonis ad perpetuum illorum commercium; et iuribus Ecclesiae consulendo in Canonum, laudemiorumque emolumentis ad recognitionem ejus perpetui, et supremi dominii cum spe, et onere illa augendi per possessores juxta melioramenta ad bullarum formam exequenda; Sique ad meliorem statum inducendum in rem emphyteuticam intenti fuerunt Pontifices, quemadmodum et communitates, ex quadam tamen aequitate, quippe qui fama volat ubique, hujusmodi bona fuisse antiquitus submissa per laicos asylo Ecclesiae ad effugiendas confiscationes, et depopulationes hominum praepotentum, qui licet injuste, et violenter per totam Italiam impias manus ponere non dubitabant illas tamen, veluti Religione quadam deterriti retrahebant a bonis Ecclesiae tuitioni oblati, grassantibus tunc factionibus Guelfa et Ghibellina circa annum 1300, tempore Gregorii IX, ut refert Illustrissimus et Reverendissimus Petra in suis Comment. ad Apostol. Constit. fol. 303 nn. 4 et seqq. To. 2. Et si quae bona per Ecclesias fuerunt ab initio laicis concessa in emphyteusim, erant sterilia, et per eos propriis expensis ad culturam redacta, et ideo ignorato ob antiquitatem primordiali principio Ecclesiae, omnia sub appodiationis specie comprehensa reputantur, omisso antiquo rigore emphyteusis propriae, et data quodammodo ampla ad hominum commercium libertate ». Gli indulti dei Pontefici cui allude il P. sono: di Gregorio XII per Agubbio, di Giulio II per Rimini, di Urbano VIII per Cesena ed Urbino, di Alessandro VII per Perugia e Città di Castello, di Clemente XI, Bonifacio IX e Paolo V per Ferrara. Correggi così gli errori incorsi a pag. 93 in nota.

(1) Poggi, I, p. 88. Cfr. Borsari: tutta la P. II del suo importante lavoro, *Il contratto d'enfiteusi*, è dedicata all'enf. ecclesiastica, e noi avremo occasione di avvalercene e discuterne in seguito: qui notiamo come, secondo il B. e le fonti da lui citate, l'opinione del Poggi sulla risoluzione dell'ipoteca in caso di devoluzione non è sostenibile per tutte le regioni. Differenza fra l'enf. laicale e quella ecclesiastica sarebbe stata appunto questa, che il dominio utile tornava al direttario con le ipoteche impostevi dall'enfiteuta. (§ XII, p. 667). Cfr. De Luca da noi riferito innanzi a n. 42, pag. 153.

Ridotti i fondi *ad instar allodialium*, soccorse i concedenti l'obbligo della ricognizione imposta ai possessori; come il Fabro ci attesta avvenne nel Piemonte (1).

Fu specialmente nelle enfiteusi ecclesiastiche che s'introdusse il cosiddetto laudemio d'entrata (2); come pure dal diritto canonico derivarono l'introduzione della purgazione della mora nelle caducità (3), e quella della prestazione del *quindennio* ogni quindici anni, quando l'enfiteusi era concessa ad enti morali, per riparare la perduta speranza della devoluzione e dei laudemii di passaggio. Infine cessò la devoluzione nel caso che l'enfiteuta « *apochas tributorum domino non reddiderit* », e si estese alle enfiteusi laicali la devoluzione per deterioramenti, che già si poteva riguardare introdotta nel diritto bizantino (4).

48. Fu questo il tipo d'enfiteusi creato dal diritto comune ed adottato con accidentali ritocchi in tutta Europa, dove trovandosi a convivere coi varii contratti dei diritti particolari spesso li alterò e ne fu alterato a sua volta, sicchè uno dei lavori più difficili del giurista fu sempre la ricerca dei caratteri differenziali. A tal proposito abbondano negli scrittori le contraddizioni, non per loro ignoranza, ma perchè ciascuno, scrivendo di diritto o consuetu-

(1) V. dietro n. 40, pag. 143. Cfr. quel che avvenne anche in Alsazia, appresso n. 50, pag. 180.

(2) Vedi retro, p. 132.

(3) DE LUCA, *Dottor volgare, Enfiteusi*, cap. 5, n. 11, PAGNINI, *Praxis rerum emphyteuticarum Archidiaecesis Urbini, aliorumque locorum, uti sunt redactae ad instar Allodialium*. Fulginiae, 1723, *Statuta Civitatis Eugubii*, lib. 2, p. 418 e segg.; CANOVA, l. c. p. 120.

(4) Τοῦ δινηκοῦς ἐμφυτευτοῦ, εἰ μὲν εὐδαγοῦς ὄππον ἐστίν, ἐπὶ τριετίαν ἀγνωμονοῦντος τὸ ἐτήσιον τέλος ἢ καὶ χεῖρον ποιοῦντος τὸ ἐμφυτευθὲν πρῶγμα, ἄδειαν ἔχει ἡ δεσποτεία τοῦτον ἐκ τοῦ τοιούτου ἀκινήτου ἐξεῶςθαι δικαίου, τὰ δὲ ὡς εἰκὸς παρ' αὐτοῦ χρεωστούμενα παραχωρεῖν. εἰ δὲ ἐτέρων τινῶν ἐμφυτευτῆς ὑπάρχει, ἐπὶ τριετίαν ἀγνωμονῶν ἢ ἀμελῶν τοῦ ἐμφυτευθέντος ἀκινήτου δικαίου καὶ αὐτὸς ἐξεῶςθαι κατὰ τὸν ὅμοιον τρόπον. (Ecl. XII, 3; Ecl. priv. aucta, XIII, 3).

dini locali, si lascia poi portare facilmente a generalizzare. I contratti, per cui più si esercita il lavoro delle distinzioni, sono oltre il feudo, la locazione perpetua o a lungo tempo, la colonia del mezzogiorno d'Italia, la superficie ed il censo. Noi ne tratteremo a suo luogo; qui, per chiarire il seguito di questo schizzo sui tipi storici dell'enfiteusi, ci preme soltanto notare che l'enfiteusi fu sempre nettamente distinta dal censo, la cui caratteristica fu il passaggio della proprietà nel concessionario, salvo il pagamento di un'annua prestazione al concedente, senza caducità, senza laudemio, senza prelazione. Istituto importante nella storia dell'enfiteusi, perchè, crescendo col tempo il favore dell'opinione pubblica e delle leggi verso i lavoratori della terra, si vide l'enfiteusi avvicinarsi e confondersi col censo, specialmente in Francia; già al tempo di Molineo, nel dubbio non doveva mai presumersi l'enfiteusi perchè severa pel concessionario, *nisi expresse et clare probatur* (1).

Avvertiamo infine come l'enfiteusi, a somiglianza di quel che avvenne del censo stesso o rendita costituita, servì spesso a mascherare mutui usurarii in tempi in cui i Papi fulminavano l'usura (2).

(1) DUMOULIN, *Sulla cons. di Parigi*, § 75, n. 42.

(2) Tutto il trattato del MANENTI, *de iure contr. livellarii pecunia constitui et creati* (Casali, 1602) è dedicato a sventare tali simulazioni.

CAPITOLO III.

L' ENFITEUSI NEL DIRITTO MODERNO.

§ 1.

Il favore degli agricoltori nel diritto europeo.

48 bis. I contratti agrarii in Francia. 49. In Germania. 50. Nell'Alsazia. 51. In Olanda. 52. In Spagna. 53. In Inghilterra e in Irlanda.

48 bis. Da quel che siamo venuti esponendo nel paragrafo precedente si rileva quanto avesse guadagnato col tempo la posizione giuridica dall'enfiteuta; ma è anche importante soggiungere che un tal movimento di leggi e di dottrine favorevoli ai lavoratori della terra non fu isolato: appare infatti per tutte le concessioni di terra a lungo termine o perpetue, di cui la nascita, l'incremento e la decadenza in tutta Europa diedero luogo ad una storia e ad una giurisprudenza quasi universale. Interessante per noi in modo speciale è quello che si faceva in Francia, prima e dopo il 1789, sia per l'influenza che quella legislazione venne ad esercitare sulla nostra, sia per la voga e per l'uso, che, ora a ragione ora a torto, le dottrine giuridiche francesi ebbero nella nostra giurisprudenza; ma non meno importante è lo studio degli altri diritti europei, dove ci è dato cogliere fatti ed idee rispondenti a quel che avveniva nel regime della nostra proprietà. Non è questo il luogo di estenderci nella storia delle concessioni a lungo tempo prima e dopo l'abolizione della feudalità presso tutte le nazioni civili, ma anche da un rapido cenno, pel quale attingiamo specialmente dall'opera del Garsonnet, ci è dato apprendere il favore con cui la giurisprudenza e le leggi adempirono l'aspirazione ardente de' popoli, che fu la con-

quista della proprietà mediante il lavoro e reciprocamente l'affermazione del lavoro come titolo di acquisto della proprietà. Onde i principii della rivoluzione francese potettero avere dalla loro tutta una classe di persone nuove arrivate alla proprietà, e la rivoluzione potette nella sua essenza apparire al Taine una traslazione della proprietà (1).

L'incremento del diritto enfiteutico fu opera specialmente delle consuetudini, degli usi locali e della giurisprudenza. In Francia l'opinione del Cuiacio (2) e del Dumoulin (3), che, rifiutando perfino l'idea del dominio diviso, attribuivano la proprietà della cosa al direttario, non ebbe seguito e fu abbandonata nel sec. XVIII. Importantissima, a parer mio, è la giurisprudenza della Cassazione francese, la quale nell'incertezza dei criterii escogitati per distinguere, dopo la legge 17 luglio 1793, quali contratti trasferissero la proprietà nel concessionario, quali la conservassero nel concedente, riguardò questa sempre come una questione di fatto da risolversi secondo gli usi locali, ricercando a quale dei contraenti l'opinione comune attribuiva la qualità di proprietario (4). Ciò significa che tipi contrattuali netti e precisi nella loro figura giuridica non v'erano, tutto viveva di usi locali, a cui il magistrato interamente s'inchinava. Infatti se si guarda al fondo dei contratti con cui si reggeva il godimento della proprietà in Francia, tutti si possono ricondurre alla locazione perpetua o a lungo tempo; ma appena si voglia distinguere le varie forme, non poca è la difficoltà per venirne a capo. « Légalement autant l'application du bail à long terme était universelle, au-

(1) *Les origines de la France contemporaine*, t. II, p. 386; MICHELET, *Le Peuple*, p. 47 e segg.

(2) *De feudis*, lib. I, proem., *Opera priora*, t. II, p. 598.

(3) *Comm. in Cons.*, tit. de feudis, § 1, gl. 6, n. 1 e 2; t. I, p. 169.

(4) GARSONNET, *Les locations perpétuelles*, p. 391; Civ. rej. 16 gennaio 1826; civ. cass. 91 agosto 1831; civ. rej. 11 febbraio 1833 (Iurispr. gén. v. *Action possessoire*, n. 538).

tant ses formes étaient diverses et cette partie du droit civil, compliquée. D'abord, la matière était régie par des coutumes et, même dans les pays de droit écrit, par des statuts locaux sur lesquels s'étaient fondées une doctrine et une jurisprudence incertaines. Le droit romain y était d'un faible secours: étranger à ce système d'asservissements des terres et souvent des personnes, il n'y apporta que la théorie de l'emphytéose qui se développa avec peine sur ce sol encombré de contrats différents par leur origine, mais semblables par leur nature. D'autre part, le même bail, le droit qu'il confère et les charges qu'il impose étaient désignés par des moins différents: le champart s'appelait *agrier* dans la Marche, *carpot* dans le Bourbonnais, *terrage* à Montargis, *tasque* en Provence. A l'inverse, des contrats différents portaient quelquefois le même nom: le bail à cens comprenait les censives seigneuriales et celles qui ne l'étaient pas; le bail à rente, un contrat seigneurial et un contrat purement foncier. Il s'en rencontrait d'autres dont le caractère était sujet à controverse, comme l'emphytéose qui était, pour quelques jurisconsultes, un contrat distinct et, pour les autres, se confondait avec le bail à cens ou à rente. Enfin, le même contrat n'était pas soumis partout aux mêmes règles: la location perpétuelle transférait la propriété en Provence et ne la transférait pas en Languedoc; le bail à complant la déplaçait à la Rochelle, et ne la déplaçait pas dans l'Anjou » (1).

Nondimeno gli scrittori si sforzano di ridurre tutte le forme contrattuali dell'antico diritto francese a tre tipi: 1° quelle che trasferiscono nel concessionario soltanto un diritto reale di godimento; 2° quelle che gli trasferiscono il dominio utile, lasciando nel concedente il dominio diretto; 3° quelle che trasferiscono la proprietà lasciando nel concedente un semplice diritto reale.

(1) GARSONNET, l. c. p. 388.

Appartengono al primo tipo l'*albergement* del Bugey ed il *bail à culture perpétuelle* o à *colonage perpétuel*, il *bail à locatairie perpétuelle* di Linguadoca ed il *bail à complant* della Loira Inferiore, infine il *bail à domaine congéable*.

Al secondo tipo appartengono le *bail à cens seigneurial* (nelle sue varie forme di *albergement* nella Savoia, nel Delfinato, in Linguadoca e nel Béarn, di *mainferme* e di *bordelage*), l'enfiteusi ed il *bail à longues années*, il *bail à vie* ed il contratto di superficie. La riserva del dominio diretto non dipende soltanto dalla natura del contratto, ma anche dalla qualità del concedente: infatti un contratto che per sè stesso importa la riserva d'un semplice diritto reale, implica riserva di dominio diretto se concedente è un signore, che aliena il suo feudo o il suo allodio nobile.

Si distinguono varie specie di *directes* (*redevances*), ritenute a cagion di dominio diretto: 1° la *directe féodale*, ritenuta dal signore nel contratto di feudo; 2° la *directe censuelle*, ritenuta dal signore nel *bail à cens*; 3° la *directe* semplicemente *seigneuriale*, ritenuta dal signore nella prima tradizione del fondo, qualunque fosse la forma dell'alienazione ed il nome della prestazione; 4° la *directe* non *seigneuriale* o privata. La *directe censuelle* e quella semplicemente *seigneuriale* si distinguevano dalla feudale in quanto non comportavano nè la fede nè l'omaggio; differivano poi dalla *directe* privata in quanto consistevano in una prestazione ricognitiva della *seigneurie*, prestazione imprescrittibile, qualunque fosse il tempo che il signore ne trascurasse il diritto, ed incapace di essere purgata per decreto, nel senso che il debitore non poteva liberarsi mediante la purgazione: privilegi che la *directe* privata non godeva. Infine la *directe censuelle* differiva dalla *directe* semplicemente *seigneuriale* per due lati: il *cens* era soltanto ricognitivo della *directe* e non rappresentava la rendita del fondo, onde alla morte del possessore poteva dividersi tra gli eredi di lui, mentre una prestazione signorile non poteva dividersi: rap-

presentando essa la rendita del fondo, avrebbe colla divisione danneggiato il signore. Inoltre il vassallo che voleva fare un *jeu de fief* senza dimissione di fede per evitare i profitti di feudo, doveva ritenere espressamente la fede se faceva un *bail à rente seigneurial*, mentre la riserva era inutile se faceva un *bail à cens*, perchè il *cens* essendo di sua natura ricognitivo del dominio civile implicava tacitamente la riserva di questo nel concedente.

Dubbia è l'origine del *bail à cens seigneurial*; certo esso apparve un contratto vicinissimo al feudo: il concedente si riservava dei diritti onorifici di fronte all'acquirente, il servizio era meno il prezzo della concessione che la ricognizione della signoria, ed il concessionario doveva la *taille* reale nei casi in cui il vassallo doveva gli aiuti al signore. Ancora: per concedere in *bail à cens* occorreva avere una terra a titolo nobiliare cioè o un allodio nobile o un feudo. Non mancavano nè eran poche le differenze tra i due contratti, ma superavano le analogie, onde ambedue caddero insieme con la legge del 17 luglio 1793, che li sopprime senza indennità.

Bail à cens poi ed enfiteusi differivano pei beni su cui cadevano: il primo era il contratto del fondo nobile o feudale, l'altra era il contratto d'un fondo *roturier*. La *directe* dell'enfiteusi quindi non aveva nulla di signorile, era di puro diritto privato. Nè il possessore di un feudo, nè quello di una *censive* potevano costituire un'enfiteusi: non il primo, perchè solo il pieno proprietario poteva avere una *directe* privata ed estranea alla gerarchia feudale, e chi, alienando il suo feudo, si riservava una tale *directe* si comportava come possessore di allodio; non il secondo, perchè egli aveva solo il dominio utile della sua *censive*, e quindi non poteva riservarsi il dominio diretto. Se, ciò non ostante, essi facevano un contratto d'enfiteusi, in realtà il possessore di feudo costituiva solo un *bail à rente seigneuriale*

che gli riservava una *directe seigneuriale* senza distruggere la qualità di vassallo, ed il possessore di *censive* costituiva un *bail à rente*, che gli conferiva, anzichè la *directe*, un semplice diritto reale. Ne segue che solo un possessore di allodio poteva consentire un'enfiteusi. Se il suo allodio era nobile, poteva acquistare una *directe seigneuriale*, e faceva perciò o un *bail à cens* o *à rente seigneuriale*, un'enfiteusi o un *bail à rente foncière*, secondo che voleva riservarsi la *directe seigneuriale*, la privata enfiteutica o un semplice diritto reale. Se il suo allodio era *roturier*, non poteva avere che una *directe* privata; poteva quindi fare un'enfiteusi o un *bail à rente*, secondo che voleva riservarsi una *directe* o un diritto reale; in nessun caso poteva fare un *bail à cens* o *à rente seigneuriale*.

In teoria un carattere essenziale distingueva l'enfiteusi dal *bail à rente foncière*: nella prima c'era riserva d'una *directe*, nel secondo d'un diritto reale; ma nella pratica la consuetudine e la giurisprudenza avevano molto indebolito l'interesse di questa distinzione, perchè la *directe* enfiteutica si riduceva a poca cosa. La devoluzione per mancato pagamento era molto affievolita: non aveva luogo di pieno diritto, ma solo per sentenza di magistrato; si ammetteva la purgazione della mora; il diritto di prelazione non era di uso generale se non nei paesi di diritto scritto, non in Linguadoca, in Guienna, nella Provenza, nel Delfinato, nel Lionese, Forez e Beaujelaïs; il diritto di laudemio (*de lods et ventes*) doveva espressamente stipularsi; e se si aggiunge che l'obbligo di migliorare, sottinteso nell'enfiteusi, poteva stipularsi nel *bail à rente foncière*, si vede quanto poco da questa differisse la enfiteusi. Meno ancora differiva dal *bail à cens* o *à rente seigneuriale* l'enfiteusi consentita dal possessore d'un allodio nobile: in tutti i contratti vi era la divisione del dominio; e l'obbligo di migliorare, stipulato in quello, non lo snaturava. « Riassumendo, conchiude il Garsonnet, il canone enfiteutico stipulato come prima

o diretta prestazione d'un allodio nobile, s'è confuso assolutamente col *cens* o con la *rente seigneuriale*; l'enfiteusi d'un allodio *roturier* ha conservato il suo carattere proprio, ma più la consuetudine e la giurisprudenza si allontanavano dalla costituzione di Giustiniano, più questo contratto si avvicinava al *bail à rente foncière* » (1).

Questa apparteneva al terzo tipo, cioè non riservava che un semplice diritto reale: non privilegi onorifici, non retratto o prelazione, non laudemio, salvo stipulazione formale, non devoluzione, ma sola aspettativa di recuperare la proprietà allo spirare del tempo, se il contratto non è perpetuo; la prestazione non è ricognitiva, ma rappresenta il reddito del fondo ed assorbe quasi tutti i frutti della cosa.

Nel *bail à rente foncière* rientravano forme svariate come la *locatairie perpetuelle* di Provenza, il *bail à complant* della Rochelle, il *bail à cens* non *seigneurial* ed il *bail à champart*.

49. In Germania le concessioni ereditarie, in cui il possessore non acquistava la proprietà, avevano triplice origine: il diritto consuetudinario, detto *hofrecht*, il diritto romano e la feudalità. Nel primo caso, erano semplici locazioni ereditarie; nel secondo, derivavano dall'enfiteusi; nel terzo, si riattaccavano ai feudi, ma più per la forma del conferimento che per altro. Il titolo di *lehn* che qualche volta portavano non implicava alcuna idea di feudalità; l'investitura era solo segno della proprietà derivata, ed il giuramento di fedeltà che d'ordinario l'accompagnava non aveva necessariamente carattere feudale.

Carattere principale di tali forme era il conferimento del dominio utile. Altre locazioni ereditarie non conferivano che un diritto reale: tale era il colonato ereditario (*erbliches Baurecht*), che, sotto nomi e forme diversissime, costituiva la concessione più comune in Germania.

(1) L. c., p. 148.

Gli autori del sec. XVIII distinguono tre sorte di concessioni in cui non si trasferisce la proprietà: 1° il *feudum censuale*, *zinsbarlehn* e *steuerbarlehn*, feudo impropriamente detto, concesso col peso di fede ed omaggio, ma con sostituzione di una prestazione al servizio militare; 2° l'*erbzislehn* e lo *schlechtes zinslehn*, contratto scevro di feudalità, che importava attribuzione di dominio utile, investitura, laudemio, con devoluzione nell'*erbzinslehn*, senza devoluzione nello *schlechtes zinslehn*; 3° il *fundus censualis*, *bonum censiticum*, *schlechtes zinsgut*, *kein zinslehn*, semplice affitto senza attribuzione di dominio utile, nè investitura, nè laudemio, nè devoluzione. L'*erbzinslehn* somigliava all'enfiteusi senza obbligo di migliorare, lo *schlechtes zinslehn* al *bail à cens non seigneurial*, il *fundus censualis* al *bail à rente*.

Notevole anche qui pel nostro argomento, che mentre coesistevano a fianco a tali concessioni le locazioni a vita, temporanee o revocabili a volontà, era tale la predilezione del diritto germanico per l'affitto perpetuo, che gli usi locali sull'investitura forzata degli eredi erano passati nella giurisprudenza, e gli affitti a tempo e revocabili a volontà erano considerati in Baviera come traslativi di dominio utile. La giurisprudenza, con criterii tanto simili a quelli che dominavano da noi, interpretava l'affitto a vita nel senso che non passava di pieno diritto agli eredi, ma che essi ne ottenevano la continuazione mediante un'investitura, che non poteva esser negata senza giusti motivi. L'alienazione del fondo era interdetta, a pena di confisca, salvo il caso di assoluta necessità, ed allora il signore doveva esser avvertito, affinchè potesse esercitare la prelazione. Tuttavia, il suo consenso non era il più delle volte necessario che per vendere fuori della corte, cioè a persona estranea al *fronhof*, ed il diritto di prelazione non era opponibile che all'acquirente estraneo.

50. Anche più importante è quel che offre la storia del diritto in Alsazia. Quivi erano specialmente in uso: 1° l'*erbpacht*,

erbleihe o *erbzinslehn* in cui si trasferiva il dominio utile; 2° la *landsiedelei*, in cui si trasferiva un semplice diritto reale, se eccedente il novennio. Nel primo, tanto simile all'enfiteusi, il canone era tenuissimo, soltanto ricognitivo del dominio e invariabile; l'*erbpachter* poteva alienare in suo nome, come proprietario, senza il consenso del concedente, ed una costituzione del Senato di Strasbourg, del 1332, interdiceva al concedente di esigere il laudemio, se non fosse espressamente stipulato. Tanto nell'*erb-pacht* come nella *landsiedelei*, se perpetui, le migliorazioni fatte dal concessionario diventavano sua proprietà, in virtù del diritto detto *schauffelrecht* o *jus palae*, il diritto acquistato col lavoro; e invalse l'uso che quei contadini, i quali avessero occupato un fondo durante trent'anni pagandone un canone uniforme, acquistassero diritti eguali a quelli che nascevano dal contratto. Pretesero ancora i contadini di alienare senza il consenso del proprietario e in virtù dello *schauffelrecht*, avendo trasformato con le migliorazioni la terra che loro si era data a coltivare, e creata a lor profitto una proprietà novella. Anche là si verificarono gl'inconvenienti, rilevati dal Fabro, che avvennero in Italia, quando i beni enfiteutici furono ridotti *ad instar allodialium*: attese le permutazioni di beni fatte segretamente il signore non sapeva a chi domandare la sua rendita; onde una costituzione del Senato di Strasbourg del 14 agosto 1604 interdiceva ai conduttori perpetui di alienare senza il consenso del concedente. Ciò non impedì che la giurisprudenza si fissasse in senso favorevole ai conduttori ed ammettesse ad alienare senza il consenso del concedente chiunque avesse acquistato il diritto di *bail perpétuel*. Dopo la guerra dei trent'anni i signori vollero ristabilire l'antico stato di cose, ma la vinsero i contadini (1).

51. Anche il *becklemregt* dell'Olanda, ch'è analogo all'enfi-

(1) V. l'arresto del consiglio sovrano di Alsazia, del 16 marzo 1773, riferito da M. Chauffour, *Quelques mots sur les cours colongères d'Alsace*. Colmars 1866, pag. 78 in GARSONNET, l. c. p. 439.

teusi, si andò estendendo nella durata: esso divenne perpetuo, alienabile per atto tra vivi o per testamento, e irrevocabile al punto che non si estingueva neppure per decozione del conduttore, che i creditori potevano venderlo e che l'investitura non poteva essere rifiutata al compratore che offriva gli arretrati; solo si tenne dai proprietari all'originaria indivisibilità dal fondo: in caso di divisione i concedenti riconoscevano il figlio più anziano come rappresentante del tenimento.

52. Anche gli antichi coloni della Spagna (*solariegos*) videro col tempo migliorare la loro condizione con la fissità della concessione e della prestazione; già un'ordinanza d'Alcala (1348), permetteva al *solariego* di alienare il fondo a persona dipendente dallo stesso signore, determinando le prestazioni da adempire e le ragioni di devoluzione, tanto affini a quelle enfiteutiche.

Nella Galizia e nelle Asturie s'incontrano affitti a lungo tempo, consentiti di solito per la vita di tre re, da vescovi e signori laici, con questo risultato che alla fine dell'affitto i conduttori si sono rifiutati a lasciare i fondi, invocando l'equità, sostenuti dall'opinione pubblica. I tribunali non sono riusciti a risolvere questi conflitti, ed alla fine un arresto del Consiglio di Castiglia sospendeva nel 1770 i processi di espulsione, ed un altro del 1771 proclamava la perpetuità degli affitti (1).

53. Solo l'Inghilterra pare contraddire a questa legge di progresso, e vi contraddice di fatto, ma per ragioni storiche speciali a tutti note. A fianco all'affitto ad anni, a vita del conduttore, *at will* del locatore, *by sufferance*, una specie di tacita ricognizione tollerata dal locatore, visse ab antico anche l'affitto a lungo tempo, ma non prosperò pei lavoratori della terra, attesi gli avvenimenti del sec. XVI. La chiusura delle terre ch'erano di godimento comune, l'elevazione del tasso della rendita che una volta era fissata dalla consuetudine del *manor* ed ora invece dalla

(1) *Report respecting the tenure of land*, III, p. 22 e 27 in GARSONNET, I. c. p. 477.

concorrenza, ed infine la cacciata dei contadini dai fondi procurata dal commercio lucroso della lana per cui i signori preferirono i prati alla coltura per affitto, determinarono la miseria dei contadini e l'emigrazione che fondò le colonie del XVI e XVII secolo. Le stesse cause perturbatrici valsero anche per la Scozia, dove però il lungo affitto si sostenne meglio, per varie ragioni, quali l'educazione agricola più avanzata, le leggi che accordavano di fare affitti indefiniti ai proprietari di beni soggetti a sostituzione, la povertà del suolo che non permetteva elevazione di rendita e non suscitava la concorrenza, la violenza con cui i contadini resistevano all'espulsione e le minacce dei banditi della montagna contro i proprietari. Dell'Irlanda poi son note le storiche e celebri sventure: quantunque la confisca non avesse soppressi gli affitti a lungo tempo, pure non potettero questi giovare all'agricoltura né agli agricoltori, perchè concessi non a questi, ma agl'intermediarii, ai *middlemen*, mercanti di campagna, i gabellotti, i vampiri d'ogni terra.

Nondimeno quella legge di progresso si afferma anche in questi paesi, tanto più degna di nota in quanto apparisce in forme di concessioni affatto indigene e caratteristiche, nel *copyhold* dell'Inghilterra e nel *tenant-right* dell'Irlanda.

Nel diritto che regola la proprietà inglese troviamo il *manor*, l'unità territoriale, vasta estensione di terre, colte e incolte, appartenente ad un gran personaggio che le possiede e fa possedere dai suoi vassalli. Attorno al capoluogo del *manor* stanno i tenimenti che ne dipendono, e sono di due specie: il tenimento franco ed il cosiddetto *villénage*. Il tenimento franco è posseduto sotto condizione di servizii nobili, con peso di omaggio e di servizio militare che è servizio incerto, e questo è il feudo; ovvero è posseduto come *free and common socage*, cioè con peso di servizii liberi, cioè degni d'un uomo libero, e per di più certi e determinati, come prestare l'omaggio, pagare una rendita fissa,

fornire un numero di giornate di lavoro. Il *socage*, pur somigliando al feudo pel dovere di fedeltà e per l'aiuto che si deve prestare al signore, ha carattere civile.

Il *villénage* è posseduto sotto condizione di servizii non nobili, come trasportare concime pel signore e spargerlo sui campi. È puro, se il servizio è incerto, e il signore è libero di espellere il villano; è privilegiato, se questi è tenuto ad un servizio certo e determinato e non può essere espulso senza motivi. Il *villénage* privilegiato si chiamava *socage* villano, ed esisteva solo sulle terre del re possedute così dopo la conquista. Dal *villénage* nasce il *copyhold*, concessione servile dapprima, che si eleva ad affitto libero e poi a quasi proprietà.

Il *villénage* non tardò a migliorare le sue condizioni. I villani cominciarono a possedere come *tenants at the will of the lord*, per tolleranza dei signori; ma a poco a poco di questa tolleranza la consuetudine fece un titolo, stabilendo che la terra non potesse essere arbitrariamente ripresa dal signore, finchè i servizii promessi fossero a lempiuti o il termine non fosse spirato. Questo modo di possesso si disse e fu il *copyhold*, con questi tre caratteri: 1) è un rapporto di diritto immemoriale, che non si può creare a volontà come un affitto, è una condizione che affetta, *ab antiquo* alcune terre, e non si estingue che per affrancamento, nè può essere estesa se non in casi eccezionali a terre che non ne sono gravate; 2) i diritti del possesso sono consacrati dalla consuetudine locale e non esistono dinanzi alla legge generale, la quale considera sempre i *copyholder* come *tenants at will*; 3) questi diritti variano da *manor* a *manor*, ed il diritto comune sulla materia consiste nell'insieme delle regole usate nella più parte dei *manor*, e applicate quindi a più *copyholds*. Il *copyhold* è per lo più ereditario e, nell'ultima sua fase, è molto prossimo alla proprietà: quanto al godimento della cosa ed agli obblighi correlativi, ha dell'enfiteusi. A rigore il *copyholder* non potrebbe

alienare, perchè la legge non gli riconosce un diritto cedibile; ma, poichè di fatto egli gode un possesso perpetuo, la consuetudine gli accorda un modo d'alienare, imitato dal diritto feudale, che concilia il rispetto dei principii e la necessità della pratica. Al rappresentante del signore, il *copyholder* consegna una bacchetta, un oggetto qualunque, simbolo dell'abbandono che fa de' suoi diritti, designando la persona a cui favore li abbandona: con questa manifestazione di volontà la vendita fra venditore e compratore è perfetta, ed in base ad essa l'acquirente ha diritto all'*admittance*, che opera la trasmissione ne' rapporti fra l'acquirente ed il signore.

In Irlanda i contadini, in generale, rimasero soggetti all'affitto *at will*, ad eccezione di quelli che godevano del *tenant-right custom*, diritto per cui si poteva restare in possesso finchè si fossero adempiti gli obblighi relativi e si poteva alienare facendosi rimborsare dall'acquirente le spese di miglioramento. Questa consuetudine, la cui osservanza dipendeva dalla buona fede e dalla liberalità del signore, esisteva su alcuni dominii, come quelli di lord Clancarty nel Connaught, dove ogni possessore che fabbricava una buona casa aveva diritto ad una concessione perpetua; era il diritto comune dell'Ulster; la legge del 1870 ne estese il beneficio a tutta l'Irlanda. Da ultimo il celebre *Land Act* di Gladstone del 1881 accordando le famose tre F, *fixity of tenure* (fissità dell'affitto), *fair rent* (fitto moderato), e *free sale* (libertà di alienazione), intese appunto dare ai contadini un quasi diritto di proprietà; onde Gladstone ad evitare il rimprovero che gli si faceva d'ogni parte, di convertire i proprietari in semplici creditori, indusse nell'*Act* l'autorizzazione di poter riprender il fondo per giusti motivi previsti dalla legge, quali la costruzione di chiese, di scuole, di opere pie, salva indennità al fittavolo, ovvero per necessità di attuare un progetto utile all'affitto o all'insieme del dominio.

L'enfiteusi nelle riforme

SOMMARIO

54. In Toscana — 55. Nel Napoletano e nella Sicilia — 56. Nello Stato Pontificio — 57. Nel Ducato di Parma e Piacenza — 58. Nel Ducato di Modena e nei domini ducali di Massa e Carrara e della Lunigiana Estense — 59. Nel Ducato di Mantova e di Milano — 60. Nella repubblica di Venezia — 61. Nelle repubbliche di Genova e di Lucca — 62. Nel Piemonte — 63. Conclusione.

54. Il movimento progressivo delle idee e delle leggi nel secolo XVIII era tale da lasciar intravedere prossima la fine di tutti quei rapporti che si presentavano come un aggravio della proprietà: era la corrente smithiana che, determinata essa stessa da un passato intollerabile, influiva potentemente come un domma sulla legislazione di tutta Europa. Naturalmente il movimento, che più vemente partì dalla Francia, fu diretto e concentrato contro quel che più aveva avvinto uomini e terre, contro le istituzioni feudali, e poi, per naturale estensione, contro tutto ciò che arieggiava del feudo.

Ma due fatti dovevano rendere e in parte resero meno violento in Italia l'urto delle leggi francesi contro l'istituto dell'enfiteusi. Da una parte l'enfiteusi, per quanto modificata e corrotta dal feudo, in Italia non si era mai confusa con esso; onde là dove più se n'era tenuta distinta fu più energica la reazione del diritto locale. Dall'altra, nel movimento di favore che si accentuava verso i lavoratori della terra, in Italia si era molto per tempo affermata una provvida distinzione fra l'enfiteusi riguardata come istituzione con intenti

sociali e l'enfiteusi riguardata come contratto bilaterale, determinato dal puro tornaconto. Quando giunse per noi l'epoca delle riforme, molte modificazioni erano già penetrate nel primo tipo, cosicchè i Principi non ebbero che a consolidare in leggi quel che già era stato consacrato dalla pratica. Infatti abbiamo già visto come il movimento di favore verso gli enfiteuti risalga molto più in là delle riforme.

Naturalmente non è possibile, senza nuocere alla chiarezza, alla completezza ed alla utilità della trattazione, scindere la storia dell'enfiteusi da quella degli altri istituti con cui si trovò a torto o a ragione confusa, specialmente da quella del feudo, dei fedecomessi e della manomorta in generale. Accenneremo perciò alla legislazione relativa a tutti questi istituti, cercando di dare in appendice anche i testi delle leggi più importanti, la cui ricerca potrebbe riuscire difficile ai pratici. E cominciamo dall'esporre la legislazione della Toscana, in cui la sapienza dei Principi attuò le riforme nel modo più completo.

In Toscana il sistema livellare di Pietro Leopoldo si lega organicamente a tutta quella sapiente legislazione dell'illuminato Principe, vera gloria civile della nostra Italia. Il Poggi ha magistralmente esposto non solo il piano legislativo, ma anche la storia dell'attuazione che ne seguì; in modo che la sua trattazione riesce utile non solo all'interprete di quelle leggi che possono ancora avere vigore, ma può anche giovare a chiunque si accinga a studiare nei nostri tempi ordinamenti e riforme relative alla proprietà terriera.

Le cure del Principe si volsero a ristabilire l'integrità del diritto di proprietà rispetto al suo oggetto materiale con le leggi sulle miniere e sui tesori; a rendere libero l'esercizio del diritto con le leggi e i regolamenti che abolirono i diritti di pascolo, legnatico, macchiatico ecc., con le leggi, le notificazioni e i regolamenti che abolirono le *bandite* o *riservi* per la caccia a delizia della Corte, con le leggi che abolirono la regalia de' tabacchi ed altri limiti alla

libertà di coltivare, all'uso ed al godimento dei boschi. Si volse pure a togliere i vincoli che inceppavano la commercialità dei prodotti del suolo e quella dei fondi. Alla libera commercialità dei fondi provvide con doppio ordine di disposizioni, impedendo il condensamento ulteriore della proprietà, e restituendo alla circolazione i beni che ne erano stati sottratti.

Al primo scopo intese con la legge d'ammortizzazione del 2 marzo 1769, che veniva a chiarire e sviluppare quella del 1º febbraio 1751 di Francesco I, recante l'incapacità delle manimorte di fare nuovi acquisti senza il decreto di ammortizzazione; con che veniva rimossa per l'avvenire questa causa della inalienabilità dei beni nascente dalla qualità de' possessori. Al secondo scopo provvide con le leggi che proscioglievano la commercialità dei beni dai vincoli nascenti o dalle affezioni giuridiche che vi fossero impresse o dalla loro propria natura. Vincolo del primo genere erano le *obbligazioni reali*, le ipoteche gravanti sui beni dei laici per la soddisfazione di legati, o di cause pie, per resto di prezzo di vendita o per altro peso a favore delle manimorte, di cui la legge 2 marzo 1769 § 24 autorizzò l'affrancazione coatta; ovvero erano diritti di retratto per ragione di vicinanza, di parentela o di comunione, aboliti con la legge 22 febbraio 1778; ovvero erano diritti di vendita, derivanti dalla servitù stabilita dalla legge 28 gennaio 1550, per cui chi avesse voluto in Firenze ingrandire o abbellire la propria casa aveva diritto di farsi cedere la casa o bottega contigua che fosse di ostacolo all'opera: servitù abolita da Leopoldo, contemporaneamente al retratto. Vincoli derivanti dalla natura propria dei beni erano quelli dei beni feudali e fedecommissarii, detti beni differenti perchè soggetti per la loro trasmissibilità, dopo la morte del primo possessore, ad una vocazione successiva e progressiva stabilita dalla volontà dell'uomo e sanzionata dalle leggi civili.

Quanto ai feudi, gli abusi dei feudatarii sia nell'ordine politico che nel civile furono ridotti al minimo con la legge dell'Impera-

tore Francesco I del 15 marzo 1749, e poi con altre leggi di Leopoldo relative a particolari diritti feudali. Per la inalienabilità succennata, si distinse l'inalienabilità del feudo da quella dei beni che, compresi nel territorio feudale, si trovavano soggetti ad una prestazione ed a riverzione in favore del feudatario, esaurita una certa linea del possessore: pel feudo nulla fu innovato delle pazioni stipulate nelle investiture, e solo fu accordato ai creditori del feudatario il diritto di sequestrarlo e percepirne i frutti; per i beni feudali non si trova alcuna legge generale, ma per alcuni di essi, già esistenti nell'antica Contea di Chitignano, fu accordata l'affrancabilità con la notificazione del 7 gennaio 1780, e l'alienabilità con la legge del 26 gennaio 1789.

Alla materia dei fedecommissi si volsero la legge del 22 giugno 1747 di Francesco I e quella del 23 febbraio 1789 di Leopoldo. La prima intese a limitare il fedecommissso rapporto alle persone (solo pe' nobili), rapporto ai beni (immobili e luoghi di monte dello Stato), e rapporto alla durata (non oltre i quattro gradi enumerati *in capita*); intese pure a modificare il principio assoluto dell'inalienabilità dei beni fedecommissarii, permettendone in più casi lo scorporo; intese infine che l'istituto danneggiasse quanto meno fosse possibile i terzi interessati. Con la seconda legge Leopoldo proscioglieva i fedecommissi fatti nel passato e proibiva a qualunque persona, su qualunque oggetto, di farne per l'avvenire, salvo solo le sostituzioni volgari, i lasciti di usufrutto, d'uso o d'abitazione, le sostituzioni pupillari ed esemplari. Proibì le disposizioni a favore di persone non ancora concepite al tempo dell'atto fra vivi o al tempo della morte del disponente, se trattavasi di atto *mortis causa*, fatta eccezione pei figli nascituri di un matrimonio certo, quando fossero contemplati insieme con figli nati o concepiti. Proibì pure le disposizioni di usufrutto, uso od abitazione a titolo gratuito da godersi da più generazioni, o anche soltanto da più persone, che non fossero tutte nate o almeno concepite nei tempi rispettivamente

stabiliti di sopra secondo la diversità degli atti tra vivi o di ultima volontà. Queste proibizioni erano sanzionate solo con la nullità del vincolo, liberi i beni presso il primo chiamato o rispettivamente presso il proprietario.

La legislazione livellare si esplicò con le leggi e con gli altri atti specialmente relativi alle manimorte (1). Fu questa infatti la sapienza di Leopoldo: non solo tenne distinta l'enfiteusi dal feudo, ma tenne anche distinta l'enfiteusi dei privati, che lasciò intatta, dall'enfiteusi delle manimorte, riguardata più come istituzione che come contratto.

Di comune ai due tipi, e quindi per tutti i livellari, non vi fu che una misura di carattere più politico che giuridico, diretta ad elevare la condizione dei livellari perchè potessero partecipare agli uffici comunali: e ciò fece Leopoldo ordinando che fosse voltata ed intestata a loro ed ai conduttori de' beni a lungo tempo, cancellandosi dal nome dei padroni diretti, tutta la massa dei beni enfiteutici, in modo che solo quelli fossero soggetti alle pubbliche imposte, fra le quali doveva anche essere la rata di decima, salvo regresso del livellare contro il direttario, se questi avesse nel contratto assunto di pagare la detta decima. Ma la riforma livellare si volse soltanto alle enfiteusi delle manimorte, distinte in manimorte *esenti*

(1) Legge 2 marzo 1769 sui livelli contratti pel passato dalle manimorte soggette all'ammortizzazione; poi Leggi 23 maggio e 29 settembre 1774, 17 giugno 1776 e 2 giugno 1777; Notificazione partecipata con circolare del 23 marzo 1784 e Regolamento del 22 ottobre 1785, atti tutti relativi ai livelli da contrarsi per l'avvenire dalle manimorte esenti dall'ammortizzazione; Istruzioni approvate con motuproprio del 24 maggio 1783 e partecipate con la circolare del 7 giugno 1783, relative ai livelli già contratti pel passato dalle manimorte esenti; infine motuproprio del 22 ottobre 1785 relativo ai livelli da contrarsi per l'avvenire dalle manimorte soggette all'ammortizzazione (Vedine il testo nell'*Appendice* al presente numero, in fine di questo volume).

cioè esenti dalla legge di ammortizzazione (Comunità, Ospedali, Regie Amministrazioni, e quasi tutti gli Stabilimenti di beneficenza), e manimorte *non esenti* (Chiese, Persone e Corporazioni ecclesiastiche e religiose, e Corpi e Stabilimenti laici non eccettuati dall'ammortizzazione e nominatamente a questa sottoposti dal legislatore). La riforma fu diretta ad uno scopo unico ed organico, che il Poggi espose nelle sue quattro basi fondamentali: 1) la libera disponibilità, ottenuta con la quasi-allodialità impressa a quasi tutti questi livelli; 2) la maggiore possibile durata o una specie di perpetuità, ottenuta con la rinnovazione e riallivellazione necessaria; 3) lo incoraggiamento ad aumentare il valore del fondo, col conferire al livellare una specie di proprietà sui miglioramenti posteriori; 4) la totale indipendenza, con l'affrancabilità (1).

La libera disponibilità trovava un primo ostacolo nelle pazioni o vocazioni successive. « Leopoldo, osserva il Poggi, assumendo mezzi proporzionati allo scopo economico della riforma, senza oltrepassare il limite, non distrusse le pazioni, ma si contentò di far sì che esse non fossero più di ostacolo alla commercialità de' beni enfiteutici: le mantenne quindi in pieno vigore *agli effetti di succedere nel livello quando il possessore non ne avesse disposto* ». Ed il possessore avrebbe potuto disporre con atti fra vivi o di ultima volontà, derogando al diritto de' successivi chiamati, e trasferendo in altri l'utile dominio di tutti o di parte de' beni enfiteutici, a condizione che passasse anche all'alienatario parziale l'obbligazione solidale a favore del padrone diretto per il pagamento dei canoni e per l'adempimento degli altri patti del contratto. Gli altri diritti ed obblighi, derivanti dal contratto secondo il diritto comune, furono conservati in quanto fossero conciliabili con lo scopo della commercialità: così la necessità di chiedere il consenso e di aspettarlo per due mesi fu convertita nell'obbligo di notificare l'alienazione alla

(1) POGGI, l. c., p. 157.

manomorta; cadde il diritto di prelazione; restarono, salvo modificazioni e distinzioni, il laudemio e la stipulazione del nuovo contratto ad occasione dell'alienazione.

La perpetuità del livello poteva essere interrotta, nel diritto comune, dalle caducità e dalle devoluzioni, naturali o colpose; e la riforma vi provvide togliendo la caducità derivante dall'alienazione fatta *irrequisito domino*; riducendo coattiva, da volontaria che era ed a beneplacito del concedente, la rinnovazione di Bartolo, cioè quella per cui in caso di devoluzione naturale o colposa dovevano subentrare i *prossimiori*; ed infine, in mancanza di disposizioni da parte del livellare o in mancanza di altri che avesse diritto di domandare la rinnovazione di Bartolo, accordando a qualunque laico il diritto di pretendere la concessione del livello, senza che i beni enfiteutici potessero consolidarsi sottraendosi per lungo tempo alla circolazione.

Quanto ai miglioramenti, poichè le caducità erano rese quasi impossibili mediante le rinnovazioni coattive, in nessun modo le manimorte avrebbero potuto averne utilità, se non aumentando il canone e il laudemio della nuova concessione. Ciò fu regolato dalla legge 2 marzo 1769, che distinse i livelli di manomorta *non esenti già contratti* prima della data della legge stessa, da quelli di manomorta *esente* da contrarsi *in avvenire*. Pei primi separò i miglioramenti fatti prima da quelli fatti dopo la legge stessa, vietando solo per questi in avvenire qualunque aumento di canone e di laudemio: tali miglioramenti dovevano rimanere sempre *nel patrimonio libero* dell'enfiteuta, ed essere suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi, non ostante qualunque patto contratto. Pei secondi, cioè pei livelli futuri di manomorte esenti, nel raro ma possibile caso di devoluzione per mancanza sia di pretendenti alla rinnovazione sia di disposizione da parte del possessore, si dovevano riallivellare a qualunque persona laica, ma *per quel canone e laudemio che fosse giusto e conveniente*, cioè suscettivo di un aumento pro-

porzionato al valore cresciuto del fondo. " E questa riversione di miglioramenti *sine ullo refuso pretio*, nota il Poggi, era conforme allo spirito del sistema livellare Leopoldino, perchè verificandosi nel lontanissimo e rarissimo caso testè contemplato, in cui e non fosse stata fatta disposizione del livello, e non avesse luogo la rinnovazione necessaria, non poteva per conseguenza scoraggiare il possessore dal migliorare la cultura del fondo, dovendo imputare a sè stesso, se in difetto di persone proximiori a cui trapassasse il diritto della rinnovazione, aveva egli trascurato di disporne per un atto fra i vivi o d'ultima volontà (1).

Infine, venendo all'innovazione più importante del sistema, alla affrancabilità, a questa che giustamente il Poggi chiama « la distruzione del vincolo enfiteutico a piacere del possessore », Leopoldo non credette d'imporla pei livelli ecclesiastici, per non privare la Chiesa del suo dominio diretto, la rilasciò invece alla convenzione delle parti, a differenza di quel che ordinò per i pesi che gravavano i beni per celebrazione di messe, legati pii od altre opere pie, di cui ammise l'affrancazione. Una sola eccezione fece per le allivellazioni di case di monasteri di monache, per cui stabilì la facoltà di affrancare (2).

« L'istessa ragione però, osserva il Poggi, di conservare intatto e perpetuo un gius territoriale alla Chiesa non militava per i livelli di manomorta esente da contrarsi per l'avvenire od anche per quei livelli futuri di una manomorta non esente di corporazioni o amministrazioni laiche quali erano i patrimoni ed i luoghi pii addetti alle comunità per opporsi alla loro affrancazione coattiva ogni qualvolta il livellare la domandasse ». E l'accordò mediante pagamento dello " intero canone per il quale sarà stato rilasciato il livello sul ragguaglio del tre per cento senza poter ripetere il laudemio pa-

(1) L. c., I, p. 179.

(2) Circolare del 20 ottobre 1784.

gato in principio della conduzione livellaria, quale dovesse restare a beneficio del padrone diretto in corrispettività del valore dei diritti che ad esso competevano durante il livello „ (1). Quando poi il canone per ragioni particolari fosse stato stabilito in principio in somma minore del fruttato, doveva convenirsi fra l'amministrazione ed il livellario il giusto prezzo dell'affrancazione; e se si fosse pagato al momento della stipulazione del livello una somma in luogo di mallevaria, doveva detta somma essere beneficata nell'affrancazione (2).

In seguito Leopoldo « volendo stabilire una regola costante da osservarsi nelle affrancazioni del livello di diretto dominio di qualunque patrimonio regio, pubblico, e comunitativo, dopo una matura riflessione sulla determinazione dei canoni rigorosamente corrispondenti ai frutti, e sulla vera natura dei medesimi, onde in sostanza tali livelli si risolvevano a tutti gli effetti in tanti contratti di compra e vendita col prezzo in mano », derogò con una legge generale alla disposizione che stabiliva di non computare nel prezzo di affrancazione il laudemio pagato, ordinando « che non fosse dovuta somma o prezzo alcuno per qualunque titolo, anche di dominio diretto, nelle affrancazioni de' livelli non ancora fatti, quali potranno tutti come sopra affrancarsi dai livellarii pagando al padrone diretto il capitale del canone sul ragguaglio del 3 per cento, coll'imputazione inoltre in conto di detto capitale dell'importare del laudemio e di qualunque altra somma in principio sarà stata pagata al conduttore... » (3).

Con le istruzioni del 24 maggio 1783, partecipate il 7 giugno, Leopoldo, accogliendo le istanze che continuamente si presentavano

(1) Notificazione annessa alla memoria istruttiva del 23 marzo 1784, § 28; Condizioni per i livelli de' patrimoni ecclesiastici de' 23 ottobre 1784, § 19.

(2) Notificazione citata §§ 24 e 25, e condizioni citate §§ 20 e 21.

(3) Motuproprio del 10 settembre 1789; POGGI, l. c., I, p. 181 e segg.

al governo per ottenere la facoltà di cedere o di affrancare i livelli di Comunità, di luoghi pii e di pubbliche amministrazioni contratti nel passato, estendeva le quattro caratteristiche della sua riforma anche a questi livelli, non contemplati dalla legge 2 marzo 1769, nè dalle altre successive, organizzando tutta una procedura diretta ad ottenere o l'affrancazione ovvero la trasformazione dei vecchi livelli mediante stipulazioni di nuovi contratti conformemente al tipo di livello commerciale, perpetuo ed affrancabile della riforma.

Fermate le basi della riforma, Leopoldo fu sollecito di dettare le regole per la stipulazione dei futuri livelli, con le forme e le garanzie necessarie nell'interesse della manomorta. Ciò fece disciplinando gli atti preparatori del contratto, le solennità tutelari ed integranti, i patti e le condizioni della stipulazione. Fra gli atti preparatori era la valutazione delle rendite dei beni che si dovevano allivellare, la quale doveva farsi sia per mezzo della formazione dei decennii o ventennii dei prodotti naturali dei beni da estrarsi dai libri e dalle scritture d'amministrazione, sia per mezzo di perizie e di stime attuali sul luogo quando i libri, o per la promiscuità delle rendite o per altre ragioni, non fossero sufficienti, facendosi in ogni caso quelle sottrazioni che fossero giuste per determinare un annuo canone conveniente e permanente, così che i conduttori potessero addossarsi tutti i casi fortuiti ed insoliti, salvo solo il perimento del fondo nella sua sostanza. Se la valutazione delle rendite dovesse essere desunta dai libri di amministrazione, la formazione del ventennio doveva consistere nel trovare « un prodotto comune desunto dalla coacervazione dei prodotti di un decennio antico e di un decennio moderno fatto con escludere il decennio intermedio, e dai decennii l'annata del prodotto massimo, valutandola pel prodotto dell'annata prossimamente antecedente o successiva che sia di minor prodotto ».

Quanto alle solennità tutelari, per le allivellazioni dei beni di

corporazioni e stabilimenti secolari e laici, l'approvazione apparteneva all'autorità amministrativa ed al governo; per quelle dei beni ecclesiastici, l'approvazione era affidata all'autorità giudiziaria, cioè ai Tribunali di prima istanza per la città, e ai vicarii regi de' luoghi ov'erano situati i beni, per la provincia. Questa solennità rendeva inutili quelle prescritte dall'estravagante *Ambitiosae*, onde la mancanza del beneplacito apostolico e di qualunque altra solennità canonica non produceva alcun effetto civile; che anzi non poteva allegarsi neppure per le contrattazioni già seguite, nelle quali a cautela doveva sempre presumersi intervenuto senza limitazione di tempo (1).

È notevole lo spirito di tali disposizioni, per cui le solennità della *estragante* erano ridotte, come diceva la proemiale della legge 28 agosto 1784, ad una mera formalità ed a un interesse privato, nè ad altro servivano che a porre un ostacolo alla libertà del commercio, a ritardare la marcia rapida delle contrattazioni e ad aggravare i sudditi di spese inutili. Nella stessa proemiale si diceva pure che dalla sua sovrana podestà dipendeva interamente il diritto di prescrivere le solennità da osservarsi per la validità dei contratti che si celebravano nei suoi Stati.

Altre norme disciplinavano le condizioni di corrispettività e di garanzia con cui si doveva stipulare il livello. Il livellario si doveva assoggettare al pagamento: 1) delle spese del contratto, 2) del laudemio d'ingresso da pagarsi nell'atto della stipulazione, non minore del prodotto d'un anno del fondo da allivellarsi, 3) del canone, 4) di tutte le imposizioni. Tali condizioni dovevano essere permanenti e perpetue; onde: 1) per niuno evento successivo poteva domandarsi la restituzione totale o parziale del laudemio d'ingresso; 2) nè alcun rimborso per le imposte sopravvenute; 3) nè diminuzione del canone per qualunque caso fortuito, salvo che pe-

(1) Poggi, I, p. 193.

risse la sostanza del fondo in tutto o in parte. In seguito il legislatore diede un'interpretazione autentica su quest'ultimo punto stabilendo che « dovesse essere a carico dei rispettivi livellari ogni deterioramento del fondo enfiteutico, benchè riguardi la di lui sostanza; e che ai medesimi livellari si appartenesse la spesa della di lei riparazione, talmente che il padrone diretto dovesse unicamente risentire la sola perenzione parziale o totale del fondo prodotta da qualunque caso fortuito le di cui conseguenze non possono prevenirsi nè ripararsi » (1).

Quanto alle garenzie del padrone diretto, esse consistevano nei mezzi prestabiliti per assicurare il miglioramento dei fondi, e nell'ipoteca o mallevadoria. « I primi conduttori, per il pagamento dell'annuo canone al quale erano astretti colla solidale fra loro, ancorchè i beni fossero divisi fra i chiamati e compresi, e per la osservanza di tutti gli altri patti, dovevano obbligare tutti i loro beni presenti e futuri, ed i beni ancora di tutt' i compresi nell'investitura, per i quali dovevano promettere *de rato* con dare uno, o più mallevadori solidali, nei quali i Magistrati comunitativi, e rispettivamente gli amministratori rappresentanti delle diverse corporazioni e stabilimenti laici gli credessero necessari » (2).

L'enfiteusi così modificata non era più la vera e propria enfiteusi primitiva, la quale, osservava il Poggi « consisteva nella concessione di terreni quasi incolti e deserti fatta per una modica e tenue responsione, che pagavasi dal concessionario più in ricognizione dell'ottenuta concessione, o del diretto dominio, che in ricompensa dei frutti e delle rendite del suolo ». All'opposto l'enfiteusi Leopoldina « consisteva nella concessione di terreni i quali ordinariamente avevano già ricevuto un certo grado di coltura, e far dovevasi stipulando un canone, non solo in ricognizione del di-

(1) Poggi, I, pag. 203.

(2) Poggi, I, pag. 204.

retto dominio, ma più di tutto in corrispettività della rendita ceduta, e quindi rigorosamente corrispondente ai frutti attuali del fondo ». Lo stesso Leopoldo per definire la nuova fisionomia giuridica dei suoi livelli ebbe a dire che essi erano contratti di « una natura sostanzialmente diversa dalla vera enfiteusi, ed a tutti gli effetti più analoghi alla compra e vendita col prezzo in mano, che alla locazione e conduzione perpetua » (1).

Ma permaneva allato all'enfiteusi moderna anche l'antica per le terre ancora incolte; e lo stesso Leopoldo l'attuò dove ne vide il bisogno, specialmente nelle Maremme. Francesco I, suo padre, con l'Editto del 1 dicembre 1746 aveva creduto dover imporre la coltura ai proprietari delle terre abbandonate, minacciando la caducità dal diritto di dominio, la devoluzione delle terre al Fisco, ed accordando a chiunque d'impadronirsene purchè le dissodasse e coltivasse. Leopoldo non volle adottare la grave misura, sia perchè la credesse inefficace, sia pel rispetto che egli nutriva verso la proprietà privata, sia perchè nella più parte dei casi gli sembrasse di punire così non una colpevole negligenza, ma la naturale impotenza in cui si trovavano i possessori per mancanza di braccia e di capitale ad intraprendere una lunga e dispendiosa coltura in un paese deserto e sotto un clima insalubre. Aspettando che il risanamento e la ripopolazione di quelle provincie rimuovessero ogni ostacolo nell'industria dei particolari possessori, impose alle Comunità di assegnare o in dono o in livello perpetuo ed ereditario con mite canone le terre incolte alle famiglie forestiere affinchè vi si stabilissero per quella sufficiente quantità che ciascuna fosse in grado di coltivare (2).

Ferdinando III apportò all'enfiteusi due importanti riforme.

(1) Poggi, I, pag. 207.

(2) Poggi, I, p. 212: Ordini de' 9 febbraio 1769 e 3 giugno 1769, § 1, e Regolamento 11 aprile 1778, §§ 17 e 18.

La prima riguardava la purgazione della mora, la quale, introdotta per impulso del diritto canonico, aveva dato luogo a molte difformi opinioni ed a liti dannose ai pubblici stabilimenti, specialmente di beneficenza. Ferdinando volle ripararvi, e stabilì: 1) Che in qualunque livello, spirato il termine legale o convenzionale per cui il livellario restasse debitore del canone, poteva il padrone diretto, che volesse intentare la caducità, ricorrere al giudice competente, il quale assegnava al livellario il termine di due mesi per purgare la mora col pagamento, pena la caducità. 2) Se nel contratto il livellario avesse rinunciato all'intimazione ed alla purgazione della mora, ancorchè una tale rinuncia non fosse avvalorata dal giuramento, doveva il giudice sulla istanza del padrone diretto dichiarare incorsa la caducità senza altra assegnazione di termine. 3) In ambedue i casi, incorsa la caducità, non aveva più luogo alcuna proroga, restituzione in integrum o altro rimedio equitativo. 4) I pupilli, minori, sottoposti, e gli altri che dipendevano solamente dall'altrui necessaria amministrazione, volendo liberarsi dalla caducità già incorsa e dichiarata, dovevano prima agire per indennità contro i tutori, curatori ed amministratori, e solo nel caso che non potessero ottenerla, per qualsiasi causa, aveva luogo il rimedio della restituzione in integrum a loro favore, salvo al padrone diretto il risarcimento di ogni pregiudizio.

L'altra riforma riguardava la notificazione dell'alienazione che Leopoldo aveva sostituito all'obbligo di domandare l'assenso del padrone diretto. In seguito agli abusi dei livellarii che trascuravano la notificazione, rendendo così ignoti ai direttarii i legittimi possessori dei fondi e privando i direttarii stessi dei laudemii, Ferdinando ordinò: 1) che i livellarii dovessero in ciascuna alienazione impetrare l'assenso del padrone diretto col pagamento dei consueti diritti, fra due mesi dal giorno dell'alienazione: 2) che gli amministratori degli Enti domini diretti non potessero negare tale assenso e la stipulazione del contratto coi nuovi acquirenti; 3) che la man-

canza dell'assenso induceva la caducità: in tal caso dovessero i beni allivellarsi di nuovo entro un anno e un giorno dalla data della caducità.

Succeduta la dinastia Borbonica, il sistema livellare corse pericolo: la legge 15 aprile 1802 aveva vagamente accennato nel § 3 « che tutti i beni della Chiesa dovevano essere inalienabili ».

« Questa disposizione, osservò il Poggi, poteva produrre un incaglio nelle contrattazioni e nell'amministrazione della giustizia, porgendo occasione di credere essere stato da essa investito il piano delle leggi di ammortizzazione generale, ed il sistema livellario in particolare. Ma la nostra magistratura che interpretò questa inalienabilità nel senso delle leggi veglianti precedentemente nel Granducato, che non erano state espressamente abrogate, vale a dire inalienabilità *senza beneplacito regio*, seppe conservare intatte, meno, qualche piccola variazione di mera forma e di procedura, le leggi di manomorta; le quali anzi furono in quest'epoca, grazie alla fermezza di molti illustri magistrati, tanto rigorosamente e scrupolosamente osservate fra noi, quanto sotto il regno di Leopoldo e di Ferdinando » (1).

Quanto ai livelli in particolare, a dissipare ogni dubbio, un motuproprio del 5 febbraio 1803 dichiarò che la generica disposizione della legge 15 aprile 1802 non induceva innovazione alcuna rispetto ad essi.

55. Nel diritto napoletano tutte le cose si comprendevano nella grande partizione di *res feudales* da una parte, *proprietates* o *burgensaticae* o *allodiali*, dall'altra. Queste erano allodiali *optimo iure*, ovvero *emphyteuticae*, *censiticae*, *ad libellum*, *precariae*.

Dalle feudali distinguevansi le *res emphyteuticae*. « Et sane, scriveva il Basta, pro his nec fides, nec nobile servitium, nec iurandum praestatur, sed tantum pensio, nec pro criminibus bona

(1) Poggi I, pag. 248.

emphyteutica devolvuntur, nec dominus superior est, nec iurisdictionem in emphyteutam exercet, quod secus in feudis se habere probavimus » (1).

Ma dalle corruzioni feudali, già penetrate nell'enfiteutisi d'ogni paese, non erano andate completamente immuni neppure le enfiteusi del napoletano. Che anzi già Federico II nella sua const. *Quia frequenter* ci fa capire l'uso già invalso nell'enfiteusi, nel censo e nel livello di contrattare come prestazione, anzichè il pagamento di un canone o censo, l'obbligo di servizi ignobili, onde gli enfiteuti di fronte ai concedenti erano affetti dalla *nota servitutis*. « Non etenim, qui sumus domini personarum absque nostrae serenitatis assensu personas servitiis perpetuis, aut conditionibus nolumus obligari ». E Ruggiero normanno, a favorire la libertà, concesse colla sua const. *Errores* che quelli che fossero obbligati a tali servizi ad occasione di un predio potessero rinunziare il fondo e liberarsi dalla *nota servitutis* (2).

Anche nel Napoletano era avvenuto nel passato che si dessero in enfiteusi anche beni feudali, onde diventava difficile distinguere l'enfiteusi delle terre feudali dalle subinfeudazioni. Nonostante la const. *Scire volumus* di Ruggiero, tendente a consolidare le regalie ed a ribadire implicitamente il divieto delle enfiteusi sui fondi feudali, gli scrittori ci parlano di una consuetudine del Napoletano favorevole a tali contratti quando il feudo anzichè danneggiarsi si avvantaggiava (3).

Il Regno di Napoli deve al Tanucci quella serie di provvedimenti simile, in fondo, al sistema Leopoldino. Memorabile la prammatica del 30 maggio 1767 che, richiamando in vigore le costituzioni

(1) *Inst. Iuris priv. neapolit.* II, § 552.

(2) BASTA, l. c. II, § 552.

(3) RINALDI, *Delle colonie perpetue nella Storia del diritto italiano*, pag. 169 e segg.

di Valentiniano Seniore, di Teodosio Magno e di Federico II, proibiva alle Chiese ed ai luoghi pii l'acquisto dei beni; e l'altra del 17 agosto 1771, che dichiarava allodiali i beni dei luoghi pii concessi in enfiteusi, salvo il peso del canone, e che assimilava alle enfiteusi le locazioni *ad longum tempus* (1). Per affitto a lungo tempo si doveva intendere quello cominciato almeno da dieci anni, com-

(1) DE SARIIS, Codice delle leggi civili di Napoli, vol. I, p. 200 e seg., Napoli 1792. Riferiamo, per la sua importanza, integralmente il dispaccio del 18 agosto 1771:

« Sul dubbio: Se dopo le suddette regali dichiarazioni possa nella enfiteusi darsi luogo alla devoluzione a favore dei detti Luoghi Pii; e se, quando si dia luogo alla devoluzione, possano li detti Luoghi Pii acquistare le migliorazioni ed accrescere il canone; e se nelle locazioni a lungo tempo possano mai espellere il conduttore, o accrescere lo affitto. È venuto il Re, coerentemente alle Leggi del Regno, ed agli ordini regali in dichiarare (su lo esempio anche di altri Stati cattolici e dello stesso Stato pontificio) e per modo di dichiarazione spiegare, onde si comprenda anche il passato, Che li beni conceduti in enfiteusi dai suddetti Luoghi Pii si considerano come allodiali del concessionario in ogni genere di commercio, sotto il solo peso dello antico canone. Che lo antico canone non si possa aumentare. Che finite e non finite le linee possono li beni suddetti alienarsi dall'enfiteuta, e finite le linee passi il dominio utile all'i di lui eredi anche estranei, ed agli eredi anche estranei di essi. Che le enfiteusi suddette non si possono caducare, se non per canone non pagato per tre anni, o per abuso, o per deteriorazione tale del fondo, che ne alteri notabilmente la natura. Che li miglioramenti si debbano all'enfiteuta o conduttore da quel nuovo concessionario laico a cui si dee concedere il caducato. E che finalmente le locazioni *ad longum tempus* si considerino come enfiteusi, e si osservi in esse lo stesso che si è detto dell'enfiteusi; lasciando la Maestà Sua le altre questioni, che possano avvenire, alla decisione dei giudici, li quali dovranno con lo spirito di questa sovrana disposizione e dichiarazione regolare le di loro sentenze ».

petendo negli altri all'affittuario la prelazione secondo le circostanze da conoscersi nei Tribunali ordinarii (1).

(1) Dispacci 17 e 23 dicembre 1774 e 18 febbraio 1775. Si aggiunga a chiarimento dei dispacci del 18 agosto 1771 e 18 febbraio 1775 il parere del Consiglio di Stato circa i conduttori di affitti decennali dei beni ecclesiastici del 6 settembre 1813:

« Il Consiglio di Stato, udito il parere delle Sezioni di legislazione e di finanze, sul dubbio elevato dal Ministro di quest'ultimo dipartimento relativamente a determinare, se ai termini delle leggi del 1771 e 1775 debbano o no riguardarsi come enfiteuti i conduttori dei fondi di antica pertinenza dei luoghi pii, oggi regio demanio, che ne hanno avuto per lungo tempo l'affitto; Considerando che per gli affitti decennali celebrati dai luoghi pii anteriormente alle leggi del 1771, i conduttori tanto da questa legge, quanto dal posterior decreto de' 18 febbraio 1775 vengono dichiarati letteralmente enfiteuti; Considerando che questo diritto, da essi immutabilmente acquistato per volontà del legislatore, e portante passaggio del dominio utile a loro favore, non ha potuto essere alterato o distrutto dalla posteriore aggregazione al demanio dei beni già divenuti enfiteutici; Considerando che una contraria interpretazione offenderebbe il principio della non retroattività delle leggi, e turberebbe dei titoli e dei possessi legittimi; Considerando esser nello spirito delle mentovate leggi del 1771 e del 1775 di mettere in circolazione i beni che in troppo grandi masse avevano acquistato le *mani morte*; di sovvenire la classe laboriosa e più utile dello Stato; d'incoraggiare l'agricoltura ed accrescere il numero dei proprietari, sorgente feconda della felicità nazionale: finì tutti che sarebbero manifestamente traditi, ove i suddetti antichi fitti decennali, perdendo il carattere di enfiteusi, si riguardassero oggi come semplici locazioni; Considerando per l'opposto che le disposizioni della legge del 1771 non possono essere estese oltre l'epoca della sua pubblicazione: che ciò è tanto più chiaro se si rifletta che l'enfiteusi, importando alienazione dell'utile dominio, rientra nella classe di quelle che per eseguirsi da' corpi morali è necessario l'assenso dell'autorità suprema; e che lasciandosi ampia ed indefinita applicazione della legge indicata, sarebbe lo stesso che rendere illusorie tutte le altre che han consacrato il principio dell'inalienabilità de' beni de' corpi morali, senza la pre-

Altri dispacci intesero a chiarire i dubbi che sorsero a questo proposito. Notevoli quello del 29 febbraio 1772, che dichiarò non proibito il laudemio, ma esigibile se da principio si era convenuto o era stato solito pagarsi (1), e quello del 17 ottobre 1772, che aggiunse

cedente autorizzazione del governo; Considerando che nulla rivela a favore dei conduttori il possesso trentennario che potrebbe forse dedurre, poichè chi possiede in nome di altrui non può mai, per qualunque corso di tempo, prescrivere, come trovasi disposto dalla legge l Cod. *communis de usucapionibus* e dall'art. 2236 del Codice Napoleone; Considerando finalmente che queste ragioni non hanno luogo ove gli affitti per lungo tempo, anche posteriori alla legge del 1771, fossero stati fatti coll'autorità del Governo;—È d'avviso Che i conduttori degli affitti decennali dei luoghi pii, oggi regio demanio, celebrati prima della legge del 1771 debbono riguardarsi come veri enfiteuti.

« Che come tali parimenti debbono considerarsi quelli posteriori alla suddetta legge, quando però il contratto di lungo affitto fosse munito dell'autorità del Governo ».

(1) Dispaccio 29 febbraio 1772: « Sul dubbio proposto al Re: Se essendosi detto nelle ultime regali determinazioni dei 17 agosto dell'anno scorso che li beni conceduti in enfiteusi dai Pii Luoghi Ecclesiastici si considerino come allodiali del cessionario in ogni genere di commercio sotto il solo peso dell'antico canone; sentasi abolito anche il laudemio, che non si è espressamente vietato. Ha S. M. dichiarato che il pagamento del laudemio o sia entratura, non si è proibito; ma può esigersi quando o da principio si è convenuto o è stato solito pagarsi. Ben inteso che siccome non può accrescersi lo antico canone, così non può alterarsi lo antico laudemio, o entratura, su qualunque aumento del territorio intrinseco od estrinseco.

« Parimenti su lo altro dubbio proposto: Se la continuazione non interrotta per lunghissimo tempo con una stessa persona o famiglia, di un affitto, quantunque rinnovata da tre anni in tre anni sia compresa nelle ultime regali dichiarazioni dei 17 di agosto del passato anno. Ha dichiarato S. M. che ha lasciato e lascia alla equità del Giudice la decisione di questi casi, il quale dovrà con lo spirito delle sovrane disposizioni e dichiarazioni suddette regolare la sua sentenza, come si è detto nei suddetti ordini generali, e secondo le circostanze particolari dei fatti, per la prelazione ».

il laudemio non poter in ogni caso andare al di là del 2 per cento, per l'enfiteusi sia laicale che l'ecclesiastica. (1) Proposto il dubbio se la continuazione di un affitto non interrotta per lunghissimo tempo con una stessa persona o famiglia, quantunque rinnovato di tre anni in tre anni, lo facesse comprendere tra le enfiteusi, fu dichiarato nello stesso dispaccio del 29 febbraio 1772 lasciarsi la decisione ai giudici; e nell'altro del 19 settembre 1772 si aggiunse che i giudici avrebbero dovuto farsi carico della qualità e circostanza delle migliorazioni fatte dai coloni, le quali avessero potuto mutare la natura del fondo in meglio (2). Infine si negò col dispac-

(1) Dispaccio 17 ottobre 1772: « Il Procuratore della Curia Arcivescovile di Napoli espose al Re il dubbio insorto su la dichiarazione fatta con gli ultimi ordini regali, per riguardo ai beni conceduti in enfiteusi dai Luoghi Pii Ecclesiastici, perchè nei contratti fatti dalla Mensa non si è mai convenuta la quantità del laudemio, ma si è sempre esatta, a tenore della legge, la quinquagesima parte del prezzo, che si conviene nell'alienazione dei beni enfiteutici, e dimanda ordinarsi che si osservi questo antico solito di esigersi la quinquagesima del prezzo che vale il territorio, nel tempo che se ne fa l'alienazione. In vista di ciò il Re ha risoluto e dichiarato che, dove non è mai stato solito pagarsi il laudemio non si paghi, dove è stato solito pagarsi, si paghi, ma non più del due per cento, o sia della quinquagesima, secondo la legge. Vale a dire che, dove nei casi, che sono occorsi, è stato solito pagarsi meno del due per cento, così si continui, dove più, si riduca al due per cento; e questa riduzione si intenda così nell'enfiteusi ecclesiastica, che laicale; poichè lo esigersi più della quinquagesima è abaso direttamente contrario alla legge fatta appunto per frenare lo arbitrio dei padroni diretti ».

(2) Dispaccio 19 settembre 1772: « Sul dubbio proposto dal Governatore di Tropea: Se, avendo li fratelli Scartamaglia preso in affitto un podere di quel capitolo, per un quatriennio rinnovato ogni quattro anni e continuato per quaranta anni con avervi fatto considerabili migliorazioni, possa il Capitolo espellerli e crescere lo estaglio. Il Re in seguito della Consulta di cotesta Regal Camera, avendo inteso la Giunta degli Abusi, ha dichiarato

cio del 16 luglio 1774 il carattere di enfiteusi ad un affitto di nove anni di fermo e nove di rispetto della sola vendemmia e putazione ma non già del suolo e del fondo, il quale si trovava affittato ad altri con varie prestazioni di grano od altro (1).

Ma, come in Toscana, nulla s'immutava quanto alle enfiteusi private; le quali, come vedremo fra poco scorrendo della fine della feudalità in questa regione, sopravvivevano ad ogni riforma insieme con gli altri rapporti che la giurisprudenza reputò simili alle enfiteusi. Il favore verso i lavoratori della terra si attuò nel mezzogiorno d'Italia per altra via, per mezzo della colonia perpetua, che nel diritto napoletano ha una storia veramente interessante. Essa in fondo è la locazione perpetua o *ad longum tempus* del diritto comune, che pei prammatici *specimen alienationis sapit* ed è prossima all'enfiteusi, ma assume nel Napoletano una figura speciale. Gli scrittori di diritto napoletano, che devono spiegarsi queste deviazioni dalle regole romane della pura locazione, ripetono quel carattere di quasi alienazione, per cui il conduttore acquista l'utile

che ha lasciato simili controversie alla decisione dei Giudici, li quali però debbono farsi carico della qualità e circostanze delle migliorazioni fatte dai coloni, le quali abbiano mutato la natura del fondo in meglio ».

(1) Dispaccio 16 luglio 1774: « Avendo proposto al Re lo appuntamento della Suprema Giunta degli Abusi su la controversia tra il Monistero di S. Lorenzo di Aversa dei Padri Cassinesi colli fratelli Giuseppe, Nicola e Francesco dei Sabatini, li quali come affittatori di nove anni di fermo e nove di rispetto della sola vendemmia e putazione, ma non già del suolo e fondo, il quale si trovava, e al presente si trova affittato ad altri con varie prestazioni di grano ed altro, pretendono essi fratelli, come affittatori di lungo tempo rimanere sempre in tale affitto, citando a di loro favore le sovrane risoluzioni. S. M. mi comanda far sentire a V. S. ed a cotesto Tribunale che tale contratto non sia compreso negli ordini generali, i quali parlano soltanto delle censuazioni, ed affitti di terreni e fondi a lungo tempo, che si paragonano all'enfiteusi, e ne abbiano la natura ».

dominio, dall'influenza diretta del diritto longobardo (1). Quanto poi al modo di costituire il contratto, vi è qualcosa di più speciale ancora. In quello stato di sterilità e di abbandono in cui erano tenute le terre, mentre il Palmieri ed il Filangieri difendono il diritto di proprietà fino al punto di tenere incolte e sterili le terre, altri come il Recupero e il Pecori sostengono il diritto dei cittadini di coltivare le terre incolte anche senza il consenso del padrone, pagandovi la rendita corrispondente (2). Nè questa seconda opinione resta una pura teorica: una vera consuetudine si era formata. Scriveva nel 1760 il Pecori: « in molte università vi è costume che i cittadini possano, senza consenso del padrone, prendere a seminare un pezzo di terra padronato aperto, sia del Barone, sia delle Chiese o di altri con pagarne il terraggio senza poterne essere più espulsi o proibiti di seminarla, anche se il padrone volesse seminarla lui, se non per proprio uso e bisogno, ed anche se ne avessero maggior offerta, se non nel caso che per tre anni il colono non la seminasse. Un tal costume è sostenibile: 1) perchè vi si suppone un sistema del paese; 2) perchè intercede dal principio il consenso dei padroni i quali potendo seminarlo essi prima di farla lavorare da altri hanno taciuto; 3) torna in un gran comodo de' poveri che hanno dove coltivare senza essere angustiati, e di comodo ancora de' padroni che ne percepiscono il frutto equo; 4) in riguardo della fatica e spesa, che vi è stata necessaria per ridurre coltivabili terre salde e nuove, senza avervi corrisposto il padrone; 5) in forza della società e del diritto che vi ha l'università, per lo quale diritto si chiamano talvolta demaniali » (3).

Il Winspeare definisce il contratto di colonia come « quel contratto tacito fatto tra il coltivatore che dissoda e fertilizza una

(1) BASTA, II, § 551: Const. *Sancimus de iure prolom.*; Const. *Sicut accepimus tit. de Filiis cleric.*; Const. *Praedecessorum nostrorum.*

(2) RINALDI, I. c. p. 257 e segg.

(3) in RINALDI, I. c.

terra sterile, ed il padrone che, non potendo fruttificarla da sè stesso, deve necessariamente ricorrere all'opera dell'agricoltore..... le regole applicate al medesimo sono tratte da quelle dei contratti innominati in genere, e solamente per assimilazione è stato paragonato ora con l'enfiteusi, ora con la superficie, ora con la colonia parziaria propriamente detta, ma esso ha le sue differenze » (1). Per la prova di tal contratto bastava al colono il possesso di dieci anni; e questo fu canone di giurisprudenza costante, che il Winspeare non si peritò di ricollegare al diritto romano ed ai glossatori. Contro questo possesso, il Barone può solo con atto pubblico provare che il colono avea posseduto non per sè ma a titolo precario. « Questi strumenti solo, scriveva il Winspeare, possono distruggere la presunzione di diritto che gli (i coloni) assiste, cioè che essi fossero entrati nel possesso delle loro terre in forza del diritto proprio e naturale di ogni cittadino » (pag. 236).

Stabilita la colonia si veniva tra il padrone ed il colono a determinare la quantità del debito del colono, proporzionandosi alla misura della terra seminata: « questa misura si faceva per un atto privato fra il padrone ed il colono, ed il registro che se ne teneva dal padrone, chiamavasi *libro del compasso o terraggiera*. Nè la terraggiera o libro del compasso vale a far prova contro i coloni, per escludere quelle terre che non vi si trovassero indicate, poichè fu sempre ritenuto che quel libro facesse prova soltanto contro il barone nel cui interesse principalmente si compilava. Se ne poteva egli utilmente giovare soltanto nel giudizio possessorio sommarissimo dell'esazione annuale dei redditi, ma non già nei giudizi ordinarii, possessorii o petitorii ». (pag. 246).

Esaminando il quesito, se la colonia potesse trasmettersi, il Winspeare sostenne che la colonia si potesse alienare senza consenso del padrone diretto, perchè era più simile alla superficie che

(1) *Storia degli abusi feudali*, p. 300.

all'enfiteusi: e ciò sull'autorità del Capobianco nel commento alla Pramm. 11 *de Baronibus* (n. 52 a 55).

Il Rinaldi, seguendo le tracce del Winspeare, ha dimostrato come la colonia perpetua andò avvicinandosi più al censo riservativo che all'enfiteusi, con tutte le conseguenze accettate dalla dottrina, e specialmente con quella che il concedente non poteva domandare la devoluzione pel mancato pagamento biennale della prestazione o per la mancata coltivazione. E trovò strano che le leggi di ammortizzazione pareggiassero gli affitti perpetui all'enfiteusi (1). Quando in seguito vennero le proposte di quotizzazione delle terre demaniali, si parlò sempre di *censuazione*, ponendo così da parte l'idea dell'enfiteusi, e accostandosi al censo; e la prammatica 24 del 23 febbraio 1792 *de administratione universitatum* permetteva di *censire* i demani comunali e baronali, *salvo rimanendo il diritto di colonia dove sia in osservanza, ed abbia dato dei legittimi possessori ai medesimi terreni*. « La colonia, dunque, conchiude il Rinaldi, costituiva un legittimo possesso perpetuo, che poneva il colono nel luogo del quotista censuario: e perciò era pure desso un modo di censuazione » (pag. 251 n. 84).

Nessuna meraviglia, dato un tal cammino, che pel Decreto 17 gennaio 1810 contenente il Regolamento per la commutazione in denaro delle rendite ex-feudali, le prestazioni di ogni colonia perpetua fossero comprese fra le rendite ex-feudali per la loro commutazione e per la loro definizione quali censi riservativi (art. 1 e 3). Parve questa al Coviello (2), che vi accenna sulle orme del Teti (3), una riforma audace e di carattere eminentemente sociale. « Si pensò, dice il Rinaldi, che il diritto di ritorno e di devoluzione di-

(1) RINALDI, l. c. pag. 254 n. 87, pag. 246 n. 87.

(2) *Indole giuridica delle decime ex-feudali* in Giur. it. vol. LII (estr.) pag. 71, nota a.

(3) TETI, *Regime feudale*, pag. 99; 133, 134, art. 4, n. 10 e 13 della legge 8 giugno 1807 e ministeriale 21 ottobre 1807.

mostrasse la imminenza della signoria d'un altro individuo sulla cosa. La giurisprudenza e la società si movevano a combattere gli abusi del feudalismo, e ad emancipare le possessioni dei coloni da qualsivoglia rapporto di dipendenza. A questi generali moti non era sufficiente l'istituto dell'enfiteusi; si volle un sistema più largo e fu trovato conveniente quello del censo, o della rendita costituita » (pag. 265).

Ed è vero; ma la riforma, come dice il Rinaldi, non fu dell'ultimo momento: essa era già avvenuta. Essa è una delle tante espressioni che assunse quel moto di favore dappertutto verso i lavoratori della terra. È degno di nota, a tal proposito, come alla dottrina francese del Molineo, che cioè nel dubbio non doveva mai presumersi l'enfiteusi, perchè severa pel concessionario, *nisi expresse et clare probatur* (1), fa riscontro la giurisprudenza del Sacro Regio Consiglio, che quando il fondo non era stato concesso ad espresso titolo di feudo o di enfiteusi, la prestazione dovevasi ritenere come *censuale*, e il debitore non cadeva *in commissum* pel mancato pagamento (2).

In Sicilia Carlo V col capitolo 116 aveva inteso ovviare agli abusi degli enfiteuti che alienavano i fondi enfiteutici senza consenso del domino diretto: usavano infatti alienarli con la clausola « *salvo lo consenso dello proprietario* »; per la quale clausola sfuggivano alla devoluzione. Carlo V prescrisse che gli enfiteuti dovessero entro sei mesi dall'alienazione notificarla al domino diretto, sotto pena di devoluzione (3).

Ferdinando II, col cap. 11, e Filippo II, col cap. 4, avevano

(1) Sulla cons. di Parigi, § 75 n. 42.

(2) ARCIERI, *Enfiteusi*, pag. 55; Decis. R. Cons. 129 n. 4.

(3) « *Placet suae Maiestati quod si intra terminum mensium sex a diebus celebrationis contractus enumerandorum, dicti utiles domini alienationes praedictas non notificaverint dominis directis, servetur forma praesentis capituli* ».

promulgato due Statuti affin di far conoscere mediante i registri della Corte Giuratoria quali fossero i domini utili e quali i domini diretti dei fondi (1). Il governo viceregio austriaco con prammatica del 1668 aveva accordato al concedente il privilegio della via esecutiva per la riscossione del canone, e l'aveva autorizzato a pagare al cessato enfiteuta le miglitorie con rendita redimibile al cinque per cento (2).

L'opera del Tanucci naturalmente si estese anche in Sicilia, dove fu pubblicata nel 1771 la prammatica che vietava ai luoghi pii ecclesiastici di acquistar beni immobili e toglieva alle enfiteusi ecclesiastiche ogni privilegio. I beni di queste enfiteusi, con dispacci 19 gennaio, 15 giugno, 10 agosto 1771 e 7 marzo 1772, venivano dichiarati allodiali, salvo il pagamento del laudemio pattuito, e solito a pagarsi. I casi di caducità per le enfiteusi ecclesiastiche costituite prima del 10 agosto 1771 furono ridotti a soli due, quello del ritardo di tre anni nel pagamento del canone, e quello di deteriorazione considerevole; mentre per le enfiteusi posteriori a quell'epoca restavano i casi ordinari stabiliti dalla legge o dal patto. Si stabilì ancora che, avvenuta la caducità, si doveva pagare al cessato enfiteuta ogni miglitoria. Le locazioni *ad longum tempus* dei beni ecclesiastici, cioè da 10 anni in su, furono ritenute come enfiteusi; non così gli affitti durati più di 10 anni mediante rinnovazione di tre in tre anni, ovvero di quattro in quattro anni, ovvero di sei in sei anni, ovvero per un novennio con patto di rinnovazione: tal beneficio però fu, come si è visto, dal Real Dispaccio 6 settembre 1813 limitato agli affitti fatti dai luoghi pii prima del dispaccio 10 agosto 1771 (3).

(1) Const. regni Siciliae, lib. 1, tit. 63.

(2) Pragm. Ducis Sermonetae § 18 e 30, tit. 25. Cfr. Duscio, *Trattato della enfiteusi*, p. XVI Catania, 1892.

(3) Cfr. Duscio, l. c., p. XVIII. Vedi il parere del Consiglio di Stato 6 settembre 1813, citato innanzi, pag. 202.

56. Già vedemmo come gl'indulti papali erano stati rivolti a consacrare a pro degli enfiteuti la quasi allodialità delle terre concesse dalle Chiese nei vari paesi dipendenti dal Sommo Pontefice (1). Le costituzioni dei Papi venivano, com'è noto, a rafforzare quel che già era stato stabilito nelle consuetudini e nelle concordie, cioè in quei patti conclusi fra il clero ed il popolo per regolare dopo aspre contese i rapporti fra proprietari e livellari. Sono celebri la cosiddetta concordia vecchia, stipulata nel 1193, e l'altra del 1434, fra il popolo di Ravenna e il clero. Clemente VIII inoltre, recuperata Ferrara, feudo pontificio, cedendo alla volontà di Cesare, figlio naturale di Alfonso d'Este, con bolla del 30 ottobre 1603, aveva concesso ai cittadini di Modena ed agli uomini di Nonantola di poter affrancare al prezzo del 5 per cento i beni enfiteutici precariali di quella Badia, impiegandosi il prezzo di affranco in acquisto di altri stabili o luoghi di Monte a favore del Monastero (2).

Benedetto XIV con la sua bolla *Vigilanti Providentiae* del 9 febbraio 1743 non solo estendeva alle enfiteusi della provincia di Bologna le disposizioni delle bolle ferraresi emanate da Bonifacio IX e Paolo V, relative alle allodialità, ma dichiarava affrancabili tutti i livelli del Bolognese, richiamando e riaffermando così il breve di Giulio III del 1554.

Ed è notevole a tal proposito come i due Pontefici regolassero il prezzo di affranco in modo da compensare i concedenti di tutte le perdite anche eventuali cui andavano incontro: « facultatem tribuimus ea omnia et singula francandi et liberandi per solutionem talis pecuniarum summae, seu per emptionem, vel assignationem, et cessionem eisdem Ecclesiis, seu Locis Piis faciendam de aliis bonis, seu liberis juribus, et securis, in tali quantitate, ut redditus, hujusmodi bonorum, seu jurium, vel eorum, quae cum praefatis pe-

(1) V. retro n. 47 pag. 167 e segg. V. anche *Appendice* al presente numero.

(2) BORSARI, l. c. pag. 630.

cuniarum summis acquiri poterunt, non solum adaequent annuam quantitatem canonum, seu censuum, vel responsionum, aut recognitionum, et cujuscumque alterius emolumenti, vel commodi et renovatione concessionum, seu locationum per dominos directos percipi soliti, et per singulos annos, proportionabiliter dividendi, sed etiam augmentum contineant, et inducant quintae partis proedictorum canonum, censuum, responsionum, vel recognitionum, prout in praedictis literis continetur ».

Fra le terre soggette al dominio pontificio fu Benevento, che, dopo varie vicende, ottenne da Clemente XII la bolla del 21 marzo 1732, con la quale, revocato il breve del 29 luglio 1724 di Benedetto XIII, furono rese obbligatorie le rinnovazioni delle enfiteusi ecclesiastiche (1).

Ma l'enfiteusi privata, determinata del mero tornaconto, di regola non fu toccata; ed anche più tardi il Vernouillet ne faceva testimonianza. « I principii sulla proprietà sono qui talmente severi che il Papa non oserebbe mai, eccetto per una persona su cui si esercita un'azione diretta, decretare che contratti liberamente consentiti dai proprietari si possono modificare » (2).

Meritano di essere ricordati i provvedimenti dei Pontefici per la bonifica delle terre del circondario pontino, tra cui le convenzioni fatte nel 1777 dal commissario Giulio Sperandini deputato di Pio VI con le comunità e i privati possessori di terre del detto circondario, a cui si prometteva un compenso in denaro o in terreno per la bonificazione che compissero. Queste convenzioni furono derogate da Pio VI quando col rescritto di Terracina del 10 maggio 1791 concesse in enfiteusi le terre pontine, ordinando agli enfiteuti di mantenere tutti i coloni particolari ne' loro fondi senza

(1) E. Isernia, in *Gazz. di Benevento*, anno XIX, n. 37-38, 25 sett. 1889.

(2) *Roma agricola* in *Bibl. degli Economisti*, Serie 2^a, vol. II, p. 805.

gravarli di maggiore corrisposta, con facoltà di trasportarli nel confine della loro rispettiva possidenza; e prescrivendo ad ogni enfiteuta di stipulare lo strumento con inserzione della pianta corrispondente alla misura da eseguirsi sul luogo.

Ma i provvedimenti maggiori in favore dell'agricoltura seguirono, come vedremo, il moto francese.

Quanto ai censi, ed altri diritti dovuti alla Camera Apostolica, vigeva sempre la celebre Costituzione di Gregorio XIII del 1 giugno 1580, diretta espressamente a provvedere affinchè le proprietà della Camera Apostolica non fossero usurpate (1).

(1) La costituzione comincia col ricordare le precedenti emanate da Innocenzo VIII, Alessandro VI e Paolo IV contro i feudatarii, vicarii, governatori, censuarii, enfiteuti ed altri debitori della Camera Apostolica, imponendo loro pene e caducità nel caso non avessero soddisfatto alla detta Camera i pagamenti nel giorno e nel luogo stabilito (§ 1). Per tali costituzioni e per antica consuetudine, serbata fino allora, ogni anno, nella vigilia e nella festa di S. Pietro e Paolo dinanzi al Camerario, ai Presidenti ed agli altri Componenti la detta Camera si accertano le caducità, devoluzioni, privazioni, risoluzioni ed altre pene, legali e convenzionali, incorse dai detti debitori inadempienti (§ 2). Ricorda che Paolo IV confermando le proteste, dichiarazioni e sentenze predette, statui che gli occupatori delle terre della Camera Apostolica dovessero rilasciarle entro un certo termine, scorso il quale, nessuna prescrizione, neppure di cento anni li soccorrerebbe (§ 3). Che tali debitori furono spesso citati a comparire nei detti giorni nella stessa Camera per l'adempimento de' loro obblighi (§ 4). Che i debitori dei beni della Chiesa cessarono di pagare i censi ed altre prestazioni, e si ostinarono a ritenere i beni nonostante che si fosse agito contro di loro non solo in generale, ma anche in particolare contro ciascuno, allegando che le lettere e costituzioni dei Papi anteriori non avevano forza perpetua ma erano a tempo, e si riferivano solo ai debitori del tempo in cui furono emanate; che non erano state mai in uso o erano cadute in desuetudine; che essi non ne avevano avuta notizia; che quelle lettere e costituzioni non si esten-

57. Nel Ducato di Parma e Piacenza le enfiteusi, i livelli e le altre prestazioni ecclesiastiche o spettanti a manimorte, tanto perpetue

devano alle concessioni a titolo oneroso, per cui si pagava una tenue corrisposta in cera od altro più per ricognizione della superiorità della S. Sede e della Camera, anziché per utilità; che nelle dette concessioni si fosse pattuito che non vi sarebbe caducità in caso di inadempimento; e infine che contro qualunque devoluzione essi avevano diritto alla purgazione, dando così luogo a infinite cause (§ 5). Gregorio XIII richiama tutte le costituzioni e le conferma parola per parola (§ 6). Le dichiara vere leggi perpetue: « Illasque ipsos omnes, et singulos affecisse, et afficere, et propterea singulas literas, clausulas, et conditiones, ac alia praemissa, tamquam talia habenda, et censenda esse, itemque acceptationes, declarationes, protestationes, interpellationes per dictum Fiscì procuratorem, ut praefertur, factas, ac sententias, et decreta per dictam Cameram singulis annis in vigilia et festo praedictis, ut praefertur, latas, et factas, ac in futurum ferendas, et faciendas, omnes, et singulos feudatarios, vicarios, gubernatores, censuarios, et alios praedictos, tam praeteritos quam praesentes et futuros, in ipsis generaliter et alias specialiter, ac quomolibet nominatim perinde affecisse, et afficere; ac si in contradictorio iudicio causa cognita, et servatis de iure servandis, facta et lata fuissent et essent, ac transgressores, et morosos caducitatis, devolutionis, et privationis quorumcumque feudorum, vicariatuum, guberniorum, et aliorum praedictorum eo ipso, absque aliqua iudicis declaratione, incurrisse, et incurrere, dictosque Camerarium, et Praesidentes, ac clericos, et alios ad quos spectat, ad realem incorporationem civitatum, terrarum, castrorum, locorum, bonorum, iurium, et aliorum praedictorum pro Sede, et Camera praedictis omnibus praemissis, necnon omni, et quacumque appellatione, reclamatione, seu recursu penitus remotis, devenire debuisse et potuisse, ac teneri et obligatos fuisse, et esse (§ 7) ». A rimuovere ogni dubbio ripete l'imposizione a detti debitori di pagare le corrisponsioni nei detti giorni e luogo, ogni anno, senza interruzione, a pena di devoluzione « eo ipso absque alia monitione, requisitione, vel quavis alia iudicis declaratione desuper facienda », e con la consolidazione dell'utile nel diretto dominio « absque illorum possessionis apprehensione », senza poter invocare alcuna prescrizione neppure centenaria, essendo nullo

quanto temporanee, furono sottoposte alla prammatica del 25 ottobre 1764 ed alla dichiarazione del 29 maggio 1768.

La prima, per porre riparo alla illimitata affluenza de' beni nelle manimorte, vietò a queste gli acquisti de' beni immobili; e nel numero V toccò esplicitamente delle locazioni *ad longum tempus*, nel n. VI dell'enfiteusi e dei livelli: « V. Si vietano similmente tutte le Locazioni perpetue, *ad longum tempus*, e tutte altresì le locazioni temporanee e brevi, e qualsivogliano altri contratti, e disposizioni, che o per loro natura, o per patto convenuto fossero, o potessero essere capaci di rendere indirettamente nelle Manimorte, o in altri come sopra, perpetuo, oppure *ad longum tempus* il possesso, o la semplice detenzione de' beni immobili, o di altri effetti compresi in tale categoria. VI. Sottoponiamo ugualmente alla presente Nostra Proibizione tutti quanti gli acquisti, le traslazioni, e passaggi dei beni livellari, enfiteotici, ed altresì appodati, anche in forma di qualunque patto, e convenzione di preferenza e consolidazione del dominio utile col diretto: volendo noi ed espressamente comandando, che in tutti quanti i casi di prefe-

qualunque pagamento fatto in luogo e tempo diverso (§ 8). I pagamenti in detto luogo e tempo si devono ricevere con la clausola « sine pregiudicio iurium ipsius Camerae ». Se per legittimo impedimento i pagamenti si facciano in piena Camera dopo tali giorni, debbono offrirsi con la detta clausola « et citato eodem procuratore fisci, seu Camerae Commissario, et non aliter »; altrimenti saranno nulli (§ 10). Conferma tutto ciò che è nelle costituzioni dei predecessori non contrarie alla presente costituzione (§ 11). Decreta che così si debba giudicare da tutti, togliendo qualunque facoltà od autorità di interpretazione (§ 12). Nonostante qualunque legge, patto, clausola precedente contraria (§ 13), ma senza effetto retroattivo sulle cause pendenti (§ 14). Provvede per la pubblicazione della costituzione (§ 15) e dispone che l'obbligatorietà è immediata pei presenti, dopo 10 giorni pei lontani (§ 16); provvede infine per la stampa (§ 17) e pone una sanzione religiosa pei trasgressori (§ 18). (Raccolta delle leggi e disposizioni di Pubblica Amministrazione nello stato Pontificio vol. III, p. 364, anno 1834).

renza, reversione, refutazione, consolidazione, ed altro qualsivoglia, non possano mai per qualunque titolo, e causa, li beni immobili esistenti presso dei Laici passare in pieno possesso, o in pieno dominio delle Manimorte, o di altri come sopra, ad effetto di ritenerli, neppure in vigore, o in dipendenza di qualunque patto, o convenzione di preferenza, tuttochè *ab antiquo* nelle Investiture, o concessioni livellarie vi fosse apposto, o apposta; ma debbano, come dovranno, senza alcun aumento de' fitti perpetui, livelli, od altro, rinvestirli a persone particolari, e laiche nostre suddite nel termine di un anno da contarsi dal giorno della devoluzione, oppure entro il termine di un altro successivo anno presentare, e avere presentata persona acquirente, e laica come sopra, per farlene a giusto prezzo la vendita del fondo devoluto; il quale prezzo potrà in simili casi impiegarsi nei luoghi di monte delle dette nostre Comunità, restando in tanto il possesso del fondo devoluto presso l'Erede dell'ultimo investito, col solo obbligo di corrispondere l'antico canone ».

Il divieto della prammatica comprese non solo gli acquisti da farsi in avvenire, ma anche quelli derivanti da atti già fatti e non ancora verificati (n. VII). Non furono comprese tra le Manimorte colpite dalla prammatica gli Ospitali degli Infermi ed Esposti delle città di Parma, Piacenza, e Guastalla (n. VIII); e, quanto alle persone non soggette alla giurisdizione ducale, si dichiararono esenti dall'osservanza della prammatica stessa le Città e Stati limitrofi al nostro Dominio, che hanno convenzione di reciproca cittadinanza con alcuna delle città del Ducato (n. XIV). Si stabiliva inoltre che le Manimorte potessero acquistare in particolari circostanze, dopo aver conseguito il supremo beneplacito o sia Decreto di ammortizzazione da inserirsi in ciascun atto; e se l'atto fosse compiuto fuori del Ducato non poteva essere nè registrato ne' pubblici Archivi, nè eseguito da alcun tribunale o giudice, anche feudale, senza il preciso comando del Duca (n. XII, XIII).

Infine poichè la legge non aveva altro oggetto che il bene pubblico, si imponeva che dovesse interpretarsi con la maggiore estensione per la nullità degli atti che anche indirettamente si opponessero ad essa, derogando con la pienezza della sovrana autorità ad ogni altra legge, statuto, decreto, ordine, consuetudine, privilegio ed anche oneroso, costituzione e a tutto ciò e quanto potesse ostare in contrario, ancorchè richiedesse specifica ed individua menzione (n. XV).

Con notificazione dell'8 febbraio 1765 di Guglielmo du Tillot si annunziava la erezione di un supremo Tribunale col nome di Real Giunta di Giurisdizione, residente in Parma, per la cognizione di tutte le controversie relative alla prammatica del 1764. Con una dichiarazione del 13 gennaio 1767 si permetteva alle Manimorte di rinvestire in censi i capitali della vendita delle proprietà o dei domini diretti; e con altro di pari data si permetteva agli ecclesiastici secolari di succedere nelle eredità e nei legati de' loro ascendenti e collaterali fino al quarto grado inclusivamente, e così pure di poter acquistare beni stabili a titolo di compera, di permuta, di censi, di fitti perpetui e di altri annui redditi, proibendo altre successioni oltre il quarto grado suddetto e gli acquisti a titolo lucrativo.

Seguì la importante dichiarazione di Ferdinando del 29 maggio 1768 intesa a confermare la prammatica del 1764 ed a risolvere i dubbi a cui aveva dato luogo, per facilitarne l'esecuzione. Chiari innanzi tutto la portata dell'espressione « Manomorta ». — « I. Vogliamo, che il nome, e la sfera di Manomorte siano presi, e considerati nella maggiore e più ampia loro estensione, in modo che vi siano compresi non tanto le Chiese, i corpi, e Luoghi pii ecclesiastici, quanto anche i corpi, e Luoghi pii secolari, come pure i Morti civilmente col mezzo di Professione in qualsivoglia Istituto approvato, e tollerato, dove chi professa, nulla può acquistare, nè ritenere per sè, ma il tutto rimane acquistato in proprietà al collegio,

Monistero, Convento, Conservatorio, o sotto qualunque altro nome egli sia; ed in fine gli ordini militari, le commende, e i seminari; cosicchè nessun giudice, o tribunale possa mai diversamente interpretare, osservare, nè sentenziare; rivocando noi a tale effetto ora, e per sempre qualunque Dichiarazione, Decreto, o Stampa che fosse per avventura fatta, e si pretendesse in osservanza, non ostante la predetta prammatica delle Manimorte ».

Fu pure risoluto il dubbio insorto circa il significato dell'espressione *disposizioni verificate*. « Sopra li dubbi insorti, se sotto nome di *disposizioni non verificate*, delle quali parla il Capitolo VII della prammatica delle Manimorte, siano, e debbano intendersi comprese non solo quelle, che in tempo di detta legge erano obbligate a condizioni eventuali, o anche *certo extiturdæ*, ma altresì tutte le altre, le quali non avevano sortito il loro pieno effetto, o per essere pendente la controversia o giudiziale, od estragiudiziale, o per non essere stata dedotta la domanda, o la pretesa: o anche quelle nelle quali erano bensì in tempo della pubblicazione di essa prammatica proprietarie le Manimorte, ma che non avevano ancora sortito il loro pieno effetto, relativamente all'attuale possesso, e naturale detenzione per la pendenza degli usufrutti; dichiariamo, e vogliamo, che a termini di detta Reale Prammatica siano, e debbano intendersi Disposizioni non verificate tutte quelle, nelle quali le Manimorte non avevano in tempo della pubblicazione di tal prammatica il natural possesso, e l'attuale detenzione de' beni cadenti sotto tali disposizioni » (XIII).

Il privilegio dell'esenzione dall'incapacità concesso agli Ospitali di Parma, Piacenza e Guastalla fu esteso a tutti gli altri Spedali de' Reali Stati di fondazione laicale. « Con espressa dichiarazione però, e riserva, che niuno dei nostri sudditi, il quale dopo di che lascerà figli, e discendenti, o ascendenti congiunti in qualunque grado, o altri congiunti trasversali sino al secondo grado, non possa lasciare ai detti spedali, più della vigesima parte dei

suoi beni, ed eredità; e rispetto agli altri trasversali, sino al quarto grado inclusivamente, compiuto secondo le regole del Gius Canonico, non possa ai medesimi ospitali compresi sempre i nominati di Parma, Piacenza e Guastalla, sotto qualunque titolo, colore, o pretesto, nulla più della sesta di tutto il patrimonio (n. XV).

La stessa esenzione con la stessa riserva fu concessa con dichiarazione dell' 11 gennaio 1775 a tutti i conservatorii di fanciulli e fanciulle povere di fondazione laicale; e poi all' ospedale di Luzzara, con atto dell' amministratore generale degli Stati di Parma, Piacenza e Guastalla Moreau-Saint Mery, emanato in nome della repubblica francese il 6 aprile 1803.

Ma le disposizioni più importanti della dichiarazione del 1768, per ciò che si attiene al nostro tema, sono quelle che consacrano l'allodialità e l'affrancabilità di tutti i beni enfiteutici degli ecclesiastici e delle Manimorte, con una parziale deroga apportata alla Prammatica del 1764: « A riparo dei gravi inconvenienti, che sono stati, e vengono inferiti alla libertà del commercio dei Fondi stabili di questi nostri Ducati, e che derivano dalla prodigiosa quantità dei livelli, fitti perpetui ed oltre annue prestazioni pure Ecclesiastiche, e di dritto di Manimorte, vogliamo, e prescriviamo, che tutti quanti li beni Enfiteutici, Livellari, o appodiat, e sottoposti a qualunque annua prestazione verso le Manimorte, debbano da oggi in avanti, e sempre, ed in perpetuo essere considerati, e ritenuti come beni allodiali, e posti in pieno libero commercio, e suscettibili in conseguenza di ogni sorta di ipoteca, e di contratto di libera alienazione, presa anche nel senso suo più lato, e transitorii a qualunque sorta di eredi, e parificati in tutto e per tutto agli altri beni di loro natura liberi, ed allodiali, esclusa qualunque devoluzione, o consolidazione, come resta disposto nel Cap. VI di detta R. Prammatica; cosicchè però alle Manimorte, e Corpi Ecclesiastici rimanga riservato il solo diritto di conseguire gli annui canoni, fitti perpetui, o annue prestazioni, con i corrispondenti laudemi nei casi, dei quali di ragione possono loro competere: ve-

nendo così a cessare il disposto nel riferito Cap. VI della menzionata R. Prammatica in quella parte soltanto, in cui nei casi di devoluzione, o consolidazione si prescrive l'obbligo di reinvestire entro d'un anno altra Persona Laica acquirente, con facoltà di reinvestire il prezzo in luoghi di Monte». « Per il medesimo interessante oggetto di ristabilire la libertà del commercio di tali beni livellari, enfiteutici, ed appodati, posseduti dai nostri sudditi laici, e sottoposti, a favore di corpi ecclesiastici, e Manimorte a qualunque altra annua prestazione, responsione, e ricognizione, anche a titolo di decima, o quarta decima, tanto in danaro quanto in generi, o altre cose, ancorchè siano o in tenue quantità, o di poco valore, vogliamo che li medesimi nostri sudditi possano sempre, e senza alcuna prescrizione di tempo affrancare, e liberare tali fondi, mediante l'assegno di tanti luoghi di Monte dei Nostri Reali Stati, il di cui annuo reddito corrisponda in giusta quantità al Canone, prestazione o ricognizione predetta, con l'aumento d'un sesto del canone, e della solita annua prestazione, quanto sia solamente per li beni Enfiteutici, o Livellari in giusto compenso del Laudemio, dei patti di caducità e devoluzione, e di qualunque altro diritto di retratto, o prelazione, o altra qualsivoglia derivante non meno da Disposizioni legali, che convenzionali. E fatto che sarà l'accennato assegno sopra i detti Monti, dichiariamo, che i Fondi restino, e restar debbono per sempre liberi, ed esenti da qualunque vincolo, o da qualsivoglia molestia, in modo che contro di essi niuno possa mai in qualunque tempo avervi, nè esercitarvi azione alcuna di regresso, ipoteca, o altro, che procedesse o potesse procedere dalle investiture, concessioni, ed appodiazioni in qualunque modo ». (XI)

La stessa riscattabilità veniva estesa ai beni gravati di pesi per legati di culto. « Per l'effetto vogliamo, che anche i possessori dei Beni stabili, obbligati, ed ipotecati per Legati, Anniversari, e per ogni qualunque altra causa pia, niente eccettuato, possano in ogni tempo come sopra liberare, ed affrancare tali beni con un eguale

assegno sopra di detti Monti del reddito, che equivalga soltanto agli accennati anniversari, Legati, ed altre opere pie, e senza alcun aumento, ma con tutte le altre surriferite modalità, o privilegi. » (XII)

In fine con la dichiarazione del 1^o giugno 1774 si permise ai monasteri di monache d'ogni specie di investire in censi il contante conseguito o da conseguire per doti spirituali; e si permise in generale l'affrancazione dei Livelli ed altri oneri ecclesiastici delle Manimorte mediante l'effettivo contante invece di tanti luoghi di Monte.

58. Pel ducato di Modena furono emanate nel 26 aprile 1771 le Costituzioni di Francesco III, che, ripetendo la legge di manomorta già promulgata con reiterati Editti, posero restrizione agli acquisti delle manimorte, intese queste nella maggiore estensione del vocabolo, fino a comprendere le congregazioni de' luoghi pii ancorchè laicali, ma non gli enti di beneficenza e di istruzione (tit. VII, 18). Fra i contratti proibiti furono le locazioni *ad longum tempus* ed anche le temporanee e brevi, qualora queste importassero nelle mani morte qualche ragione e diritto maggiore di quello, che sia intrinseco alla natura della semplice locazione *ad breve tempus* (tit. VII, 27). Quanto a' beni soggetti a livelli pazonati di diretto dominio delle manimorte, le Costituzioni del 1771, ripetendo le disposizioni della legge 20 gennaio 1770, dichiaravano estesa a tutto il Ducato la consuetudine, che in una gran parte di essa si osservava, di non ammensarli, ma di considerarli transitorii *ad quoscumque*, comandando che per nessun patto o prelazione, consolidazione, reversione, caducità, potessero passare in pieno dominio delle manimorte a fine di ritenerli, ma dovessero, in mancanza di disposizioni de' livellari, reinvestirsene senz' aumento di canone gli eredi dell'ultimo possessore, e in difetto di eredi, vendersi fra un anno o investirsene senza aumento di canone gli eredi dell'ultimo possessore, e in difetto di eredi, vendersi fra un anno o investirsene persone laiche. (tit. VII, 28).

Si dubitò se negli Stati Estensi potesse dirsi estesa la Bolla di Bonifacio IX inserita nello Statuto di Ferrara, con cui si dichiararono transitorii *ad quoscumque ad instar allodialium* i beni enfiteutici delle manimorte; e fu deciso negativamente dal Supremo Consiglio di Giustizia. « La bolla predetta emanò unicamente per i beni del Ferrarese, come Stato di pertinenza della Chiesa, infeudato agli Estensi, non può quindi estendersi ad altri luoghi dalla medesima non contemplati, come nota il Pigant. ad d. Statut. lib. 2 Rubr. 127 n. 10, perlochè, a meno che dai serenissimi Estensi non fosse stata espressamente ordinata l'osservanza di quella Bolla, non poteva mai dirsi che ciò fosse compreso nell'ordine generico di osservare lo Statuto di Ferrara di cui la bolla non fa parte, e se a piè di esso si legge stampata in alcune edizioni, fu ciò voluto e perchè non si potesse mai dubitare dell'esistenza di quella Pontificia disposizione e per evitare l'incomodo della di lei produzione in giudizio alle occorrenze, come nota lo stesso Pigant. Rubr. 126 n. 4. Infatti la bolla predetta non fu mai in osservanza nella provincia di Garfagnana, ove prima della pubblicazione del Codice Estense si regolavano le enfiteusi di beni spettanti direttamente alle mani morte colle antiche regole di gius comune » (1).

Va notato che il Supremo consiglio allorchè giudicava collegialmente aveva l'autorità di stabilire massime anche pei casi futuri oltre del decidere sul caso particolare.

In virtù di una disposizione compresa fra le aggiunte al Codice Estense emanate nel 16 marzo 1786 (aggiunta al § Tit. 7 lib. II) fu permesso alle Manimorte di convenire validamente ne' contratti di livello stipulati e da stipularsi posteriormente alla promulgazione del detto Codice la reversione o consolidazione dell'utile col diretto do-

(1) *Collezione delle massime stabilite dal Supremo Consiglio di Giustizia di Modena*, vol. VIII, p. 371, Dec. 220, 25 aprile 1789.

minio in tutti quei casi che piacesse ai contraenti di contemplare nell'investitura (1).

I livelli delle manimorte, resi dalla legge *transitorii ad quoscumque*, tali si conservavano, quantunque il diretto dominio fosse passato in mano libera (2).

Per la dichiarazione di allodialità non cessava nella manomorta il diritto al laudemio che fu preservato al direttario, in premio quasi della perduta ammensazione (3).

In forza dell'allodialità la pazione veniva a cadere: nei beni livellari succedevano egualmente le femmine e i maschi, senza alcuna preferenza di questi a quelle (4). La pazione non si attuava neppure nel caso che il possessore non avesse altrimenti disposto, ritenendosi come cessato ogni diritto dei chiamati. Quantunque il possessore di tali beni non facesse menzione nel testamento, essi dovevano ritenersi trasferiti nell'erede universale (5).

Per gli altri beni livellari non appartenenti alle Manimorte rimanevano ferme le regole delle pazioni: nè il primo investito, nè

(1) *Coll. cit.*, vol. III, p. 103, dec. 669, 25 novembre 1828.

(2) *Coll. cit.*, vol. II, p. 154, dec. 442, 25 giugno 1825.

(3) *Coll. cit.*, vol. VII, p. 218, dec. 435, 18 luglio 1795.

(4) *Coll. cit.*, vol. I, p. 150, dec. 181, 15 aprile 1820.

(5) *Coll. cit.*, vol. VII, p. 113, dec. 371, 26 agosto 1828; confr. pure dec. 629, 24 maggio 1828, vol. III, p. 54: « possono li possessori di tali beni a guisa dei proprii allodiali ed alienabili in chiunque, disporre liberamente degli stessi tanto per atto fra vivi che di ultima volontà, e non disponendone passino nei loro eredi liberi e sciolti da qualunque vincolo derivante da patto e provvidenza, ossia dal non avere il primo investito fatto uso del diritto ad esso spettante di disporre dei beni medesimi, senza che alcuno contro di essi possa mai in qualunque tempo avervi nè esercitarvi azione alcuna di regresso ipoteca od altro che procedesse o potesse procedere dalle pazionali investiture e concessioni di essi beni ».

altro possessore di livello pazonato poteva disporre degli utili dei beni che li componevano in modo da recar pregiudizio a quelli che trovavansi compresi nell'ordine degli ulteriori chiamati, succedendo già essi per la qualità e natura del livello *jure proprio* indipendentemente dal primo investito. Si faceva solo eccezione pel padre rispetto ai figli nei livelli onerosi; quindi nei livelli non onerosi potevano gli ulteriori chiamati pretendere la rescissione dell'affitto concluso dal primo investito o da altro possessore al di là del termine di sua vita (1).

Affinchè meglio si ristabilisse la libertà del commercio dei beni enfiteutici delle Manimorte, fu data facoltà ai possessori di affrancarli mediante l'assegno di luoghi di monte o di censi sicuri, il cui reddito corrispondesse al canone dovuto; ovvero mediante l'assegno di una proprietà, da concordarsi col direttario, che producesse ogni quindici anni un laudemio del due per cento; ovvero, infine, trasportando il canone in altro fondo allodiale dell'enfiteuta, salvo alla manomorta il regresso in caso di evizione del fondo surrogato. (Cost. cit. tit. VII, 29 e 30) (2).

(1) *Coll. cit.*, vol. III, p. 103, dec. 669, 25 novembre 1828.

(2) « XXIX. Anzi affinchè meglio, e più pienamente si ristabilisca la libertà del commercio di tali beni livellarii, enfiteutici, ed appodati posseduti da' nostri sudditi, e sottoposti a favore di manomorta a qualunque annua prestazione, responsione, e ricognizione anche a titolo di decima, undecima, o simile, tanto in danaro, quanto in generi, o altre cose, ancorchè siano o in tenue quantità, o di poco valore, vogliamo, che possano i medesimi sudditi sempre, e senza alcuna prescrizione di tempo affrancare, e liberare tali fondi mediante l'assegno di tanti luoghi di monte, oppure di censi sicuri col ragguaglio perpetuo del zecchino gigliato di Firenze a lire trenta correnti di Modena, il di cui annuo reddito corrisponda in giusta quantità al canone, alla prestazione, o ricognizioni predette, ed inoltre rispetto a' beni enfiteutici, o livellari di qualunque sorta coll'assegno d'una

Sorse dubbio se le disposizioni delle Costituzioni (§ 29 e 30 del tit. 7, Lib. II) dovessero applicarsi solo al caso in cui i beni enfiteutici fossero devoluti per mancanza dell'ultimo chiamato, ovvero se non ostante la progressività e durata nei chiamati e compresi nelle passate investiture, le disposizioni citate attribuissero la facoltà a qualunque possessore di affrancarli e disporne liberamente, anche in pregiudizio dei detti chiamati. Pare che questa seconda interpretazione fosse accettata (1).

proprietà della suddetta qualità, e natura da concordarsi però equitativamente col direttario, ed in ogni caso da regolarsi sulle massime, e misure de' quindennii, cioè che detta proprietà da assegnarsi produca in ogni quindici anni una quantità corrispondente ad un laudemio calcolato nella regola spiegata nel seguente § XXX. E fatto che sarà l'accennato assegno sopra i detti luoghi di monte, o censi, restino i fondi, e restar debbono sempre liberi, ed esenti da qualunque vincolo, e da qualsivoglia molestia in modo che contro di essi niuno possa mai in qualunque tempo avervi, nè esercitarvi azione alcuna di regresso, ipoteca, o altro che procedesse, o potesse procedere dalle investiture, concessioni, ed appodiazioni in qualunque modo.

XXX. Non facendosi la suddetta affrancazione di beni enfiteutici, appodati, o tenuti in affitto perpetuo di diretto dominio delle mani morte, non sarà ciò non ostante vietato a' possessori di disporre come sopra a guisa di beni allodiali, e però transitorii, e alienabili in chiunque, sieno le enfiteusi vitalizie, o siano progressive; salvo il diritto della mano morta per li dovuti laudemi, e per la prestazione degli annui canoni, e per le dovute ricognizioni. Anzi potrà il possessore passare alla libera vendita del fondo livellario scaricandolo affatto dall'onere del canone col trasportarlo in altro suo fondo allodiale capace, salvo alle mani morte il gius del regresso al primo fondo nel caso, in cui il fondo surrogato venisse o in tutto, o in parte evinto. Non facendo il possessore di beni livellarj alcuna disposizione dei medesimi, passeranno giusta il disposto di sopra ne' suoi eredi. Il laudemio nel caso di passare essi beni per contratto in nuove persone non potrà essere maggiore della quota legale, cioè di un due per cento; e così nemmeno in qualsivoglia altro caso.

(1) *Coll. cit.*, vol. VII, p. 302, dec. 23 giugno 1775.

Con un Editto del 10 febbraio 1786 vengono esonerati tutti i Parroci degli Stati Estensi dall'obbligo di « francare i livelli dei quali sono direttari, e per la difficoltà d'investire con sicurezza i capitali pagati all'atto dell'affrancazione, e per l'inevitabile alterazione delle prestazioni in generi ridotte a contanti ». E vengono anche « riabilitati i parroci medesimi a potere ammensare i fondi che saranno per decadere, derogando a qualunque legge o disposizione che fare potesse in contrario ». E la Ducale Consulta con decisione del 10 maggio 1787 riteneva che questo Editto potesse aver luogo soltanto riguardo a quei livelli, intorno ai quali non fosse stato fatto in tempo abile alcun contratto in forza della precedente legge sopra le manimorte, e della successiva disposizione del Codice ad essa legge pienamente coerente; ma che non potesse mai a termini di giustizia e di ragione retrotrarsene la forza fino al punto di rendere nulli ed invalidi i precedenti contratti fatti validamente in tempo abile e sotto la protezione delle leggi in allora veglianti (1). A norme speciali diè luogo l'affrancazione dei livelli dei parroci della Garfagnana (2).

(1) *Coll. cit.*, vol. II, p. 287. La Ducale Consulta fu Magistrato istituito col sovrano Chirografo 16 ottobre 1785, e le furono trasferite da Ercole VII alcune di quelle incombenze, che prima formavano parte delle attribuzioni del Supremo Consiglio di Giustizia.

(2) « Nell'occasione del decreto proferito dal Supremo Consiglio nella causa dei parroci della Garfagnana con i livellarii di quella provincia fu umiliato al Tribunale Ill.mo un promemoria contenente tre capitoli da esaminarsi, cioè: 1) Che un solo sia il capitale di censo da cedere. 2) Che i sensi non siano concepiti se non in maniera che la moneta abbia espressamente il perpetuo ragguaglio del zecchino gigliato di Firenze a lire 30 di Modena. 3) Che i capitali siano muniti di idonea sicurtà tanto rispetto ai fondi che rispetto ai frutti, e tale sicurtà sia di quella Vicaria in cui si eseguiranno le affrancazioni. Il Supremo Consiglio dichiarò: Quanto al primo: Qualora il prezzo dell'affrancazione non oltrepassi in tutti gli scudi 100 di

Nello stimare i beni livellari delle Manimorte i periti dovevano dedurre, oltre il capitale del canone, soltanto la *sesta* (1). Anche su questa detrazione sorse controversia, pretendendosi che più non si dovesse fare per beni che non erano soggetti a caducità; ma fu confermata la massima favorevole alla deduzione (2).

Garfagnana non possa cedersi alla manomorta se non un unico capitale. Se eccederà poi gli scudi 100 ma non oltrepassi li 500 non potranno cedersi li capitali minori per cadauno capitale della metà del prezzo dell'affrancazione; eccedendo poi tal prezzo li scudi 500 i capitali da cedersi dovranno arrivare per lo meno ad un terzo del prezzo di ciascun capitale. Quanto al secondo: Dichiarò che i censi da cedersi ancorchè in origine non siano stati espressamente creati col ragguaglio dello zecchino gigliato di Firenze a lire 30 di Modena devono però dal cedente mantenersi nella quantità per cui si cederanno allo stesso ragguaglio perpetuo del zecchino gigliato di Firenze a L. 30 di Modena coll'assumere l'espressa obbligazione nell'istrumento di cessione ed assegnazione dei suddetti capitali alle manimorte in prezzo dell'accennata affrancazione. Quanto al terzo: Che in caso di perenzione in tutto o in parte d'alcuno dei capitali ceduti, accaduta senza colpa della Manomorta, e prima che da essa siano stati ritirati o reinvestiti, la Manomorta per la concorrente quantità abbia regresso a tanta parte del diretto dominio del fondo affrancato, a meno che il cedente stesso o suoi non suppliscano con la pronta assegnazione di altro sicuro capitale equivalente alla parte perenta. E con questa provvidenza il cedente sarà esente dal preteso carico di dare sicurtà per la sicurezza dei capitali da assegnarsi per l'affrancazione, i quali però dovranno essere contro persone e beni di quella Vicaria ove saranno i beni da affrancarsi (*Dec. 28 marzo 1770*).

(1) *Coll. cit.*, vol. VII, p. 303, dec. 28 marzo 1776.

(2) *Coll. cit.*, vol. VI, p. 254, dec. 197, 30 dicembre 1788. I motivi della decisione furono: 1) Perchè al tempo del celebrato contratto si osservava nel luogo del medesimo la massima di detrarre la suddetta sesta, la quale aveva eziandio altri oggetti fuori di quello della caducità. 2) Perchè una tal massima venne successivamente canonizzata dal Consiglio nel 1776. 3) Perchè appariva che le parti medesime l'avevano adottata. 4) Perchè finalmente la recente Dichiarazione del Codice pubblicata posteriormente

Per quanto effrenate potessero essere le espressioni del patto di caducità per mancato pagamento di canone, l'enfiteuta doveva essere ammesso alla purgazione della mora mediante un termine discreto da accordarsi dal giudice (1). Anzi la giurisprudenza adottata dal Codice Estense (lib. II, tit. 28) decise che la purgazione della mora fosse ammessa fino alla esecuzione della sentenza (2).

Alla materia della caducità, ritenuta odiosa, doveva darsi interpretazione restrittiva; onde fu deciso che al semplice livellario o sublivellario non potesse competere, contro colui al quale concedette in sublivello il medesimo fondo, il dritto e favore della caducità se non in quanto importasse al suo interesse di essere garantito dai danni che potrebbero derivargli dall'inadempimento degli obblighi assunti dall'attuale sublivellario (3).

I diritti dell'enfiteuta erano ristretti ai soli miglioramenti industriali, escluso affatto l'intrinseco aumento del valore che durante la conduzione enfiteutica avesse potuto ricevere il fondo dal solo beneficio del tempo (4).

Nelle costituzioni del 1771 un titolo speciale (XXVIII) fu poi dedicato al livello, con disposizioni importanti, che consacrarono l'obbligo reciproco delle parti di addivenire a formale investitura

nel 1786 oltre il non ferire i contratti anteriori non riprova espressamente la detrazione della sesta, ma per le detrazioni da farsi oltre il fondo del canone, non convenendo fra loro le parti, si rimette ai termini di ragione, avuto riguardo alle diverse qualità dei livelli ed agli oneri, onde nel caso queste detrazioni difficili in oggi a liquidarsi dopo il lasso di anni quattordici, potevano all'epoca del contratto meritare anche per appunto la valutazione della sesta.

(1) *Coll. cit.*, vol. VI, p. 206, dec. 155, 1 marzo 1788.

(2) *Coll. cit.*, vol. I, p. 153, dec. 186, 30 maggio 1788.

(3) Cod. Est. tit. 28, §§ 6 e 7: dec. 20 novembre 1832, *Coll. cit.*, vol. V pag. 78.

(4) *Coll. cit.*, vol. VI, p. 274, dec. 221, 25 aprile 1789.

per pubblico istrumento, quando alcuno fosse in possesso di un fondo per venti anni, riportando ricevuta del pagamento del canone, ed il diritto d'entrambe ad ottenere la identificazione del fondo, quando si fosse smarrita l'investitura. Nell'un caso e nell'altro il tenore dell'investitura doveva essere concepito in guisa che la concessione fosse perpetua e transitoria *ad quoscumque*, salvo che non apparisse concludentemente che la precedente investitura fosse ristretta a certi gradi.

Quando poi non si esibisse l'istrumento autentico dell'investitura, e le ricevute degli annui pagamenti non portassero con uniformità e precisione il titolo di livello, l'annua corrisponsione si doveva giudicare sempre censuale e non enfiteutica, senza attendere in contrario le enunziative fatte nei libri degli estimi, o in altri atti non presente la parte, ed era affrancabile in ogni tempo, anche fuori de' casi contemplati nella legge delle manimorte. Nei livelli non transitorii ad estranei o che non fossero ridotti a guisa di allodiali s'intendeva sempre ingiunto all'enfiteuta l'obbligo della rinnovazione ogni ventinove anni ed era concessa la purgazione della mora in caso di caducità incorsa (1).

(1) Riferiamo, per la sua importanza, il testo del tit. 28 delle Costituzioni del Ducato di Modena del 1771:

« I. Trovandosi uno in possesso per il decorso intiero di venti anni di qualche effetto stabile, ed avendo riportate dal proprietario le ricevute del pagamento, e della prestazione fatta annualmente a titolo di enfiteusi, o di livello, potranno non meno il possessore, che il proprietario, obbligarsi vicendevolmente a far seguire senza pagamento di laudemio la formale investitura per pubblico istrumento da stipularsi a spese del postulante.

II. E ciò avrà luogo anche nel caso che si fosse smarrita per qualunque causa l'investitura, la di cui concessione restasse per altra parte legalmente giustificata, ed in tal caso il postulante a proprie spese sarà tenuto ad identificare co' suoi precisi confini il fondo, o i beni, che si asseriranno compresi nel livello, o enfiteusi.

III. In tutti i suddetti casi dovrà il tenore dell'investitura essere con

Per la cognizione del diritto Estense relativamente al nostro tema va ricordata la *Riforma degli Istituti Pii della città di Mo-*

cepito in guisa, che la concessione enfiteutica, o livellaria sia perpetua, e transitoria *ad quoscumque*, e ciò semprechè non apparisse concludentemente, che la precedente investitura smarrita fosse ristretta a certi gradi, la qual restrizione dovrà attendersi per regola della nuova investitura, quando non si trattasse di alcuno di quei livelli, o enfiteusi, per i quali è stato diversamente disposto, ed ordinato nella presente Costituzione.

IV. Qualora per altro non si esibirà l'autentico effettivo istrumento dell'investitura, e le ricevute degli annui pagamenti non porteranno con uniformità, e precisione il titolo di livello, l'annua corresponsione si giudicherà sempre censuale, o di consimile specie, e non enfiteutica, e ciò dovrà procedere anche quando i pagamenti fossero stati fatti ora sotto il nome di annuo canone ora di annua rendita, o prestazione, ed ancorchè fossero state concepite le ricevute coll'alternativa di annuo canone o rendita; nè si attenderanno in contrario nelle suddette circostanze le enunziative fatte nei libri degli estimi, o in altri atti non presente la parte. E tale prestazione sarà in conseguenza affrancabile, e redimibile dal debitore in qualsivoglia tempo anche fuori de' casi contemplati nella legge delle manimorte.

V. Ne' livelli di loro natura non transitorii ad estranei, o che non siano ridotti a guisa di allodiali, s'intenderà sempre ingiunto l'obbligo all'enfiteuta, e successori di prendere la rinnovazione di ventinove in ventinove anni, e però avrà gius il padrone diretto di astringere il possessore a ricevere la suddetta rinnovazione senza pagamento però di laudemio, e in caso di contumacia del possessore medesimo dovrà bensì il Giudice fargliela spedire ex officio a tutte spese del livellario, ma non perciò potrà aversi per incorso in pena di caducità, ove questa non fosse stata letteralmente, per i suddetti livelli sempre, e non altrimenti, espressa, e convenuta; nel qual caso avrà luogo a lui favore la purgazione della mora fino alla esecuzione della regiudicata.

VI. A favore dello stesso livellario ne' livelli della sopra espressa natura si darà la purgazione della mora per l'omesso pagamento de' canoni in un intero biennio fino all'esecuzione della regiudicata sopra l'incorso nella caducità, del quale dovrà decidersi a termine di ragione; ma eseguita che

dena, che, fatta nel 1787 dai conservatori della città di Modena deputati all'esame delle aziende civiche, prese il nome dal principale suo autore che fu Ludovico Ricci. Il Ricci, avvisando i mali che il tempo aveva recato nell'enfiteusi per vizio dei patti relativi,

sarà una volta legittimamente la suddetta regiudicata cesserà affatto il beneficio della purgazione della mora senza speranza di restituzione in intero neppure alle persone privilegiate; e solo resterà salva al livellario la ragione di ripetere le spese e i miglioramenti *de jure* refetibili.

VII. Quando sarà preceduta la stima del fondo ed il livellario avrà data idonea sicurtà, la quale possa rispondere a pro del padrone diretto in caso di qualche deteriorazione, o sarà lo stesso livellario idoneo, e capace, e possederà beni stabili più che sufficienti alla reintegrazione del proprietario, non avrà luogo ne' suddetti livelli l'incorso in pena di caducità per seguite incisioni, o deteriorazioni, a meno che non sia stato letteralmente dedotto in patto; e neppure sarà luogo alla caducità per incisioni quando il livellario avesse surrogate altre piante, le quali verisimilmente siano per giungere allo stato, e alla utilità delle recise avanti che si faccia luogo alla devoluzione.

VIII. Ne' suddetti livelli, della sovra espressa natura, pazonati, e ristretti a certi gradi, o generi di persone, la clausola *ad habendum* e simili si considereranno come accessori ed incapaci di protrarre il livello ad ulteriori gradi, o a nuovo genere di persone, o di indurre facoltà di trasferirlo per qualunque atto in persone non comprese.

IX. Il primo investito non si computerà mai nel numero delle generazioni, per le quali fosse stata la concessione, quando ciò non sia stato apertamente, e letteralmente spiegato, e convenuto.

X. Il beneficio della rappresentazione, avrà luogo ne' predetti livelli nel modo stesso che ha luogo nelle successioni tanto degli ascendenti, che dei trasversali nei beni di loro natura indifferenti.

XI. Chiamati ad un livello il padre, ed i figli si intenderanno chiamati con ordine successivo, e non già simultaneamente, il che avrà luogo, e dovrà osservarsi tanto nell'ingresso che nel progresso della concessione livellaria, quando non sia stato espressamente, e letteralmente pattuito in contrario.

suggerì quella nuova serie di patti, che secondo lui dovevano provvedere più stabilmente alla uguaglianza del contratto di livello. Tali patti erano riassunti in queste massime: 1) « Ogni oblazione di canone livellario annuale, quantunque fatta in contanti, deve ritenersi ed esprimersi come fatta in perpetuo di tante staie di frumento di buona qualità, quante se ne potevano comprare in Modena col denaro dell'oblazione a prezzo medio corrente nel decennio civile immediatamente precedente al contratto. 2) L'obbligazione medesima dee ritenersi ed esprimersi come fatta in perpetuo di tante opere rustiche estive ordinarie, quante se ne potevano pagare col denaro dell'oblazione dentro tre miglia del circuito della città a prezzo medio dello stesso decennio. 3) Il livellario pagherà per canone perpetuo il prezzo del grano e delle opere. Questo sarà invariabile per tutto quel tempo che passerà da una investitura all'altra, e variabile solo ad ogni rinnovazione d'investitura. 4) Ogni investitura dovrà rinnovarsi di ventinove in ventinove anni; e in tale atto il danaro del canone dovrà essere stabilito di nuovo a quella qualità e quantità che sarà necessaria e alla compra del frumento e alla mercede delle opere, ad elezione del magistrato civico, a prezzo medio dell'ultimo decennio d'allora. Per prezzo medio s'intenderà la ventesima parte della somma dei prezzi dello ultimo decennio d'allora, composta del prezzo maggiore e minore di ciascun anno. Nelle rinnovazioni d'investitura il fondo livellario non soggiacerà a veruna stima, ma solo il prezzo dovrà stabilirsi di nuovo uguale a quella somma di danaro che allora impiegato o in compra o a frutto sarà abile a riprodurre annualmente il contante necessario alla compra del frumento o alla mercede delle opere; tutto ad elezione del civico magistrato » (1).

(1) Economisti classici Italiani, vol. 41, p. 283 e segg.

Il Ricci rischiarava tali massime con un esempio: « Sia il prezzo mezzano del frumento dell'ultimo decennio di ventotto lire lo staio, sia quello

Notò il Borsari che le generose intenzioni del Ricci non ebbero successo: attorno ai patti sorsero liti acerbissime, specialmente dopo

dell'opera di lire 2 modenesi per ciascuna, ed abbiassi chi offra all'incanto di un podere 560 lire di canone livellario. Scrivesi nell'istrumento d'enfiteusi che 20 staie di grano, ovvero 280 opere estive d'agricoltore sono regolatrici perpetue del canone, e si deduce in patto che l'enfiteuta paghi le 560 lire di canone fino al primo rinnovamento d'investitura per prezzo delle opere e del grano, e che alla detta rinnovazione si ragguaglierà, ossia si accomoderà la somma del canone al prezzo medio delle 280 opere estive o delle 20 staie di frumento, corrente nel decennio immediatamente precedente al tempo di ciascuna investitura. Pongasi il prezzo medio del grano in fine alla prima investitura di 32 lire lo staio, e sia il prezzo medio delle opere di 2 lire e 6 soldi modenesi. In tal caso il livellario dovrà 640 lire per canone ragguagliato sopra 20 staie di frumento apprezzato 32 lire, e dovrà 644 lire per canone ragguagliato sopra opere estive stipendiate a due lire e sei soldi. Il magistrato civico in questa rinnovazione anteporrà il regolatore, ossia il ragguaglio delle opere a quelle del grano, e chiederà 644 lire di canone per ventinove anni. Se al tempo di un'altra investitura avverrà che il frumento stia sopra le opere, allora il magistrato eleggerà per regolatore il frumento ».

Spiega poi perchè giova lo scegliere l'opera rustica estiva come regolatrice del canone: « Qualunque natural produzione si prenda per norma di un prezzo, non può avere tanta stabilità nella quantità di riproduzione, che serbi la sua proporzione colle altre derrate dal tempo del contratto a quello delle lontane investiture; poichè i bisogni, le invenzioni e gli usi umani danno in ogni secolo diversa coltivazione alla terra, e inducono diversa proporzione tra le produzioni della medesima. Se i diretti padroni potevano affidarsi ad alcun regolatore, sembrava che di tutti il più cauto esser dovesse il frumento. Pure egli è certo che da un mezzo secolo tra noi meno è risalito in proporzione il prezzo di questo grano, di quello degli altri generi, conciossiachè la piantagione del granoturco non ha permesso che tanto se ne aumenti la consunzione e la riproduzione quanto era a sperarsi; onde nella progressione dei prezzi delle cose bisognevoli all'uomo quella del frumento è stata più lenta e più tenue, e però il frumento preso per regola-

i periodi di straordinario eccesso di grani o di carestia, onde per l'intervento di Francesco IV fu accettato per transazione che l'oscillazione prodotta dal sistema del Ricci si limitasse ad un quarto o in più o in meno del primitivo canone.

Una speciale parola merita la legislazione relativa alle cave di marmo dei domini ducali di Massa e Carrara e della provincia della Lunigiana Estense (1).

Maria Teresa, a comporre le controversie che sorgevano fra le Vicinanze di Carrara e i privati per lo sfruttamento delle cave di marmo, emanò il suo Regolamento del 1° febbraio 1751, col quale intese a favorire, senza pregiudizio delle Vicinanze, il commercio dei marmi. Distinse le cave già aperte da quelle che fossero per aprirsi in avvenire; e le prime suddivise in quelle già descritte dai privati nell'Estimo vent'anni prima del regolamento, per le quali ri-

tore non avrebbe dato al livellante quell'aumento che gli conviene a stare in pari colle prime sue forze. Se pertanto si è aggiunta alla quantità del grano l'opera rustica per regolatrice de' canoni, ciò non si è fatto per altro se non perchè il prezzo dell'opera segue congiuntamente quello di tutta insieme la vittovaglia, e soffre le minori possibili variazioni. Ella è, per così dire, l'epilogo di tutti i prezzi. Colui che presta l'opera rustica non vive già di solo pane, ma abbisogna di vino ed olio, e di carne, e di fuoco, e di vestito, e vive a pigione; onde l'opera è il compendio perpetuo del prezzo mezzano di tutti i generi, e di quel vitto e risparmio che gli conviene in ciascun secolo. Il termine *opera* comprende la forza ed il lavoro di un uomo in un giorno; e quantunque gli agricoltori vivano e si nutrano più o meno duramente e dispendiosamente in ciascun secolo, nondimeno la diversità non è soverchia, e il prezzo della fatica loro mostra di star sopra gli usi, e le varietà che gli uomini possono introdurre nella coltivazione. Con questo regolatore sembra che il prezzo dei canoni debba soffrire le minori possibili variazioni, poichè si paragona forza a forza e bisogno a bisogno di ciascun secolo ».

(1) Riferiamo all'*Appendice* del n. 53 il testo delle leggi, che hanno anche oggi vigore di diritto positivo.

conobbe ai privati un legittimo titolo di acquisto, e quelle descritte da meno di vent'anni, per le quali ordinò che chi volesse ritenerle dovesse obbligarsi con istrumento di livello al pagamento di annuo canone alla vicinanza, salvo il diritto di poter in ogni tempo rinunciare alla porzione d'agro occupato a tale scopo.

Alla stessa disposizione erano assoggettati i possessori di cave non ancora descritte nell'Estimo.

Le cave per cui si stipulava il contratto di livello, dovevano levarsi dal rispettivo Estimo, « non essendo ragionevole, che lo stesso fondo sia gravato dalle Collette, ed insieme dal Canone a favore della Vicinanza ».

Quanto alle cave che si volessero aprire per l'avvenire, dandone libertà a tutti i cittadini, fece obbligo di avvertirne il Deputato della Vicinanza; e quando si fosse aperta la cava, l'imprenditore poteva goderne gratuitamente i prodotti per due anni dalla perizia ufficiale che accertava l'apertura; dopo di che, se voleva continuare, doveva assoggettarsi all'obbligo del canone verso la Vicinanza.

La legge fu estesa a Massa da Francesco IV con chirografo del 6 aprile 1844 n. 1661.

Importante fu pure l'ordinanza del 21 dicembre 1771 con cui Maria Teresa provvide alla tutela delle esazioni de' canoni dovuti alla Comunità di Carrara, ed alla repressione delle usurpazioni dei beni enfiteutici. A tal uopo nominò una Deputazione incaricata di accertare con l'esame dei titoli e dei catasti tutti i livelli dovuti alla Comunità ed alle Vicinanze, obbligando i livellari a stipulare nuovi strumenti ogni volta che, mancando lo strumento di concessione, questa risultasse da altra prova; di rinnovare il Campione dei livelli, con descrizione particolareggiata come in un vero e proprio libro fondiario, con l'obbligo ad ogni acquirente, a qualunque titolo, entro trenta giorni dalla presa di possesso, di far descrivere il fondo livellario in proprio nome, a pena di caducità. La Deputazione fu inoltre incaricata di accertare quelli che nel distretto possedevano

beni comunali, presumendoli usurpatori finchè non avessero prodotto il titolo di acquisto. Dichiarata la usurpazione dei beni, doveva procedersi alla vendita o alla concessione in livello de' beni stessi mediante pubblico incanto.

Altri provvedimenti occorsero in seguito per quest'oggetto speciale delle cave di marmo di questa regione: tali furono la Notificazione del governatore degli Stati di Massa e Carrara del 24 settembre 1823 per regolare la intestazione al Comune di Carrara nel nuovo Catasto di tutte le Cave che non erano passate ai privati in virtù della legge del 1^o febbraio 1751; l'altra importantissima Notificazione 14 luglio 1846, in cui il Governatore dei ducali dominii di Massa e Carrara e della provincia della Lunigiana Estense diede quell'ordinamento delle cave che vige tuttora, a cui seguì il chiarimento dato con l'altra notificazione del 3 dicembre 1846, e la legge di Francesco V del 4 aprile 1851 che regolò l'espropriazione per l'industria delle cave e per l'esportazione de' marmi. Infine meritano menzione le dichiarazioni del 22 e 25 giugno 1852 che attestano il vigore della legge 14 luglio 1846 anche dopo la pubblicazione del codice Estense.

59. Pel Ducato di Mantova, Maria Teresa il 20 gennaio 1766, richiamando un rescritto del padre del 18 aprile 1722, emanava un editto di ammortizzazione.

Come Manimorte dovevano considerarsi non solo le famiglie e le persone ecclesiastiche, ma tutti gli altri corpi, ancorchè laicali, come Compagnie, Confraternite, Luoghi Pii e simili (XIV), eccettuato solo l'Ospitale di Mantova (§ XV).

I beni stabili acquistati in onta al rescritto del 18 aprile 1722 dovevano alienarsi a laici entro un anno (§ I), e per ogni acquisto futuro, se relativo a beni mobili, oltre un dato valore, e sempre, se relativo a beni immobili, occorreva la solennità della sovrana licenza, a pena di nullità (§ II). Fra gli atti sottoposti al decreto di ammortizzazione erano compresi « tutti gli atti tanto per ultima vo-

lontà, che *inter vivos*, i quali a titolo lucrativo, o corrispettivo ed oneroso, importino anche risolubilmente, ed a tempo, traslazione di dominio, possesso, comodo, uso, usufrutto, servitù, siccome sieno comprese le locazioni a lungo tempo e vitalizii, e generalmente tutti gli atti, per li quali direttamente o indirettamente ne potesse seguire la detta traslazione » (§ III); anche quando tali atti fossero sottoposti a condizione sospensiva, dovendosi domandare la licenza quando la condizione fosse verificata (§ IV).

Pel Ducato di Milano la stessa Maria Teresa il 5 settembre 1767, ricordando gli statuti e i decreti che fin dai tempi più antichi vegliavano all'introduzione di nuovi enti ed impedivano gli eccessivi acquisti delle Manimorte, ed il codice provinciale delle nuove costituzioni con cui Carlo V ne aveva rinnovata l'osservanza, emise un editto di ammortizzazione. L'Editto constava di tre articoli: il primo tratta della necessità del regio assenso per la creazione di nuovi enti; il secondo, del divieto di acquistare; il terzo, della revisione degli stati degli ecclesiastici stabiliti trent'anni prima della inquisizione del 1752 diretta ad accertare la clandestina dilatazione degli enti ecclesiastici. Pel nostro tema è importante specialmente l'articolo secondo. Per Manimorta doveva intendersi « qualunque Corpo, Collegio, o Università tanto ecclesiastica che laicale »; con le Manimorte erano soggette al divieto di acquistare anche « le persone morte civilmente, e gli ecclesiastici secolari per riguardo soltanto alli di loro titoli e beneficii » (§ II); e per morte civile doveva intendersi « la professione religiosa vera o presunta dopo il tempo ordinario di noviziato, o prova con voti solenni, o semplici in qualsivoglia religioso Istituto approvato o tollerato, il quale faccia suo in vita, o in morte il peculio di chi professa » (§ III).

Era vietato ogni acquisto a titolo lucrativo (§ I), e, quanto agli acquisti a titolo oneroso, si vietò ogni traslazione che importasse acquisto di dominio diretto o utile, o godimento di frutti, in generale, salvo solo la costituzione di rendita sopra banchi pubblici e

monti dello Stato, delle città, degli enti morali o sopra fondi di privati, con l'obbligo di rivendere in fra l'anno i fondi nel caso che le manimorte ne venissero in qualche modo in possesso (1).

Le devoluzioni, consolidazioni ed ammensazioni dei fondi stabili feudali, enfiteutici, livellari, allodiali, furono ammesse solo contemporaneamente coll'obbligo della nuova investitura in fra l'anno. I beni concessi dalle Manimorte ai laici a titolo di livello, d'enfiteusi o di precario furono dichiarati allodiali, e quindi alienabili; e tutte le prestazioni relative, rese affrancabili mediante l'impiego del prezzo in luoghi di monti, il cui prodotto equivallesse alla primitiva prestazione coll'addizione del quinto in contemplazione dei diritti casuali. Infine furono dichiarate riscattabili tutte le prestazioni di legati pii che vincolavano la maggior parte dei fondi stabili dello Stato. L'Editto prosegue disciplinando alcune eccezioni, ed il modo di ottenere, caso per caso, la dispensa sovrana (2).

(1) « Per riguardo poi agli acquisti per titolo oneroso e corrispettivo, resteranno proibiti i titoli che importeranno traslazione di dominio diretto, o utile, tenuta o godimento de' frutti de' fondi stabiliti. Sarà però lecito alle Mani morte il costituire rendite sopra i Banchi pubblici, e Monti Camerali e Comunali dello Stato, città, terre e corpi laicali ed ecclesiastici, esistenti nei nostri dominii, ed anche sopra persone private con qualsivoglia contratto, ancorchè importi l'obbligazione reale di fondi stabili, ma non l'attuale tenuta dei medesimi, e nel caso dell'apprensione del fondo in qualsivoglia modo obbligato, vogliamo che ne sia fatta la denuncia negli atti del Notaro Cancelliere del R. Economato, e che ne segua la vendita *intra annum* a tenore delle nuove costituzioni, altrimenti si procederà dalla Giunta delegata all'apprensione del fondo per quelle provvidenze, che da noi saranno riputate opportune secondo le contingenze, giacchè da noi s'intende, e vuole fare uso in questo ed in tutti gli altri casi compresi nel presente Editto, del diritto fiscale non in vantaggio del nostro Erario, ma per il bene del nostro Stato, e de' nostri fedeli sudditi ».

(2) « Resteranno parimenti proibite le devoluzioni, consolidazioni, ed ammensazioni di tutti fondi stabili, non ostante qualsivoglia prelazione, o

L'editto sulle ipoteche, pubblicato dalla Giunta di Vice-Governo il 13 ottobre 1774 per la città e ducato di Mantova, permise che si potessero fare per atto pubblico o per scrittura privata riconosciuta da notaio gli atti i quali importassero trasferimento di dominio di

decreto statutorio, o convenzionale de' beni feudali, enfiteutici, livellari, allodiali, col derogare a tutte le leggi, giudicati e consuetudini in contrario, salvo soltanto, e riservate alle stesse Manimorte il gius proveniente dalle leggi civili, o dalle convenzioni di far devolvere temporaneamente e coll'obbligo della nuova investitura *intra annum*, nel modo, e colle condizioni inserite di sopra, e riservata altresì alle Manimorte la ragione di farsi pagare i diritti loro dovuti nelle contingenze de' casi in quelle qualità, e secondo le leggi e consuetudini locali. Dichiarando noi, come in virtù della presente dichiariamo, che tutti i beni stabili posseduti dalli laici per gius di livello, di precario oppure enfiteutico, o d'affitto perpetuo, ricevuti dalle Manimorte saranno d'ora in avanti, salva la prestazione, e corrisposta e dovuta alle stesse Manimorte, ritenuti per allodiali, e però potranno dagli enfiteuti, livellarii, ed usuarii, secondo le loro indigenze, alienarsi, ipotecarsi, censuarsi, assegnarsi in dote, darsi in soluto, permutarsi, donarsi, lasciarsi per ultima volontà, e porsi altrimenti in commercio (§ XI). Ad effetto di evitare le contestazioni, ed assicurare sempre più il possesso dei beni nei nostri sudditi laici, dichiariamo che sarà lecito ai possessori dei fondi stabili, affetti in favore delle Manimorte al pagamento di canoni, censi, responsioni, e ricognizioni consistenti in denari, generi, o altre cose anche minime, l'affrancazione, e liberazione in qualsivoglia tempo mediante l'investimento di denaro sopra un monte pubblico, o camerale, o comunitativo esistenti nei nostri dominii, il di cui annuo prodotto equivalga al primitivo canone, censo, responsione, e ricognizione, coll'addizione del quinto sopra l'antica prestazione in contemplazione dei patti di caducità, laudemio e di qualunque altro ritratto, o prelazione statutaria e convenzionale (§ XII). Dichiariamo però in virtù di questa nostra Reale prammatica, che i luoghi di monte e cartelle di banco da surrogarsi, come sopra, non potranno subire qualsivoglia altro vincolo per qualunque titolo benchè anteriore, o privilegiato, anche competente al regio nostro Fisco. E per conseguenza, apposto che sarà e registrato alli monti, o banchi camerali o co-

beni immobili o costituzione d'ipoteca quando il valore dei beni superava i venti gigliati: per mancanza di tale forma l'atto era privo di efficacia reale (1). Gli autografi delle scritture riconosciute erano custoditi dai cancellieri, attuari e notai, che ne davano copia

munitativi, l'obbligo della corrisposta del primitivo canone, censo e ricognizione colla di sopra ordinata addizione del quinto, ora per allora liberiamo perpetuamente li fondi stabili, che si affrancheranno da qualsivoglia vincolo, e molestia, direttamente ed indirettamente, coll'abolire perpetuamente qualsivoglia azione di regresso (§ XIII). Poichè abbiamo osservato, che la maggior parte dei fondi stabili esistenti nel nostro Stato di Milano sono vincolati alla prestazione di legati Pii, per cui si rende più difficile la contrattazione dei medesimi, ordiniamo nella stessa forma, che sarà lecito a qualsivoglia possessore laico, od ecclesiastico, corpo, od individuo per qualsivoglia tempo in avvenire, l'affrancazione o liberazione dei fondi obbligati, e ipotecati per la soddisfazione dei Legati, e cause Pie, mediante la surrogazione nell'equivalente prodotto in altrettanti luoghi di monte, o cartelle di banco senza però l'addizione del quinto, o con tutte le altre modalità, e privilegi di sopra enunciati (§ XIV).

(1) « Si potranno fare liberamente a piacere de' contraenti per istruimento o per scrittura privata, riconosciuta da pubblico Notaro alla presenza di due testimoni noti ed idonei, i quali giurino ancora del reale pagamento e consegna de' mobili, ed altri atti, preceduta la stima, gli atti tra vivi importanti traslazioni di dominio de' beni stabili, o ipoteca perpetua de' medesimi, che oltrepassano il valore di venti gigliati, e particolarmente le compre, e vendite, permuta, locazioni perpetue, nuove concessioni, e rinnovazioni di feudo, o enfiteusi, livelli, censi, anticresi, doti, aumenti di dote, donazioni onerose, e lucrative, che non sorpassino la somma che esiga la detta insinuazione, transazioni, cessioni, delegazioni, liberazioni, sicurtà, promesse d'indennità, adizioni d'eredità, divisioni, assegni in pagamento volontari, insomma tutte le obbligazioni preventive, o consecutive ai detti atti, e simili concernenti beni stabili, e ragioni perpetue; e tutto ciò non ostante l'ordine del Duca Guglielmo de' 21 luglio 1562, che ne ingiunge la celebrazione per mezzo di soli istromenti, dichiarando unicamente a maggior cautela dei medesimi contraenti, che in tali scritture sempre abbia a

autentica alle parti, che la richiedevano, ed al pubblico registro (§ IV). La instaurazione del registro era principalmente ordinata ad assicurare quei diritti di proprietà od ipoteca che le parti contraenti intendevano acquistare, e dovevano servire non solo ad una migliore custodia degli autografi e de' protocolli, ma a stabilire anche l'ordine di prelazione, cosicchè dal giorno solo del registro, e secondo la priorità d'ordine avevano la loro efficacia i contratti, le disposizioni e gli altri atti importanti obbligazioni, ipoteche o dominio (§ VIII). A meglio garentire gli effetti reali e l'ordine di prelazione fu dettato il § XVII. « Per facilitare la contrattazione anche per que' contratti, ch'esigono stipulazione d'istromento, o ricognizioni del Notaio, sarà lecito di poter fare scritture semplici, e non riconosciute preparatorie, le quali si potranno altresì denunziare, e godere potranno in conseguenza della prelazione del tempo dal giorno della denunzia, purchè nel termine di sei mesi vengano formalmente riconosciute, o su di esse si stipuli pubblico istromento, passandone la copia autentica al registro; altrimenti perderà il beneficio di quella prelazione, che poteva aver acquistata, nè si ammetterà scusa per qualsivoglia causa, che si potesse allegare ».

Due particolari disposizioni riguardano la natura e gli effetti della prelazione. « Rispetto ai beni feudali, enfiteutici ed altri di simile natura, i quali per consuetudine di questo Ducato non si possono alienare, obbligare, ed assoggettare a qualunque altra di-

sottintendersi l'obbligazione generale de' beni, quand'anche non fosse espressa (§ II). « Le scritture semplici non riconosciute per mano di Notaio, riguardanti le suddette disposizioni, ed atti perpetui, non avranno altro effetto in giudizio, che di produrre l'azione personale, e tutto ciò, che dalla medesima consegue, e non mai nessuna ragione reale, o ipotecaria, quantunque fosse nelle medesime convenuta ed espressa, fintantochè non ne sia fatta insinuazione al registro » (§ III).

sposizione senza essersi ottenuta la licenza del padrone direttario, il diritto di prelazione non si desumerà più dal tempo in cui sieno siffatte licenze impetrate, ma da quando e la licenza stessa, ed il contratto, cui si riferiscono, saranno state notificate, o registrate ». (§ XV). « Il diritto di prelazione, portato dalla presente legge, non derogherà alla pozziorità, che di ragione compete a' creditori di prezzo nella cosa venduta, a' sovventori nella cosa acquistata, o migliorata col loro danaro, e simile, a condizione però, che tutti i crediti di questa natura, salvo solo le pubbliche imposizioni, per ritenere l'anzidetto beneficio di pozziorità, sieno nello stabilito termine di trenta giorni pe' dimoranti in città, e di cinquanta per quei, che sono fuori, da contarsi dal giorno del gius quesito, rispettivamente notificati, o registrati » (n. XVIII).

Va ricordato infine che l'intestazione dei beni enfiteutici nei catasti era stata ordinata in modo che il fondo recasse il nome dei livellari. (1)

(1) L' Istruzione governativa pel R. Decreto 20 aprile 1751, all' art. 17, disponeva: « Nelle pensioni livellarie si dovrà, per regola generale intestare sempre il solo livellario attuale, ossia il possessore del dominio utile, lasciando in libertà degli esecutori delle presenti istruzioni l'accennare per modo di enunciativa, e ferma l'intestazione come sopra, anche il nome del padrone diretto ossia il direttario, per maggiore chiarezza, o quando di ciò ne venisse loro fatta istanza: nel qual caso dovranno regolarsi secondo i modelli che di ciò si danno segnati nel foglio dei modelli n. 7; ed avvertendo in tal particolare di stare attenti che i pezzi di terra ecclesiastici allivellati a persone laiche non vengano fraudolentemente denunziati o fatti descrivere in testa dei padroni diretti, occultato il livello seguitone: il che quantunque per li riscontri che ha la Regia Giunta atti a scoprire tal fraude non potesse giovare ai defraudatori, potrebbe però portare qualche confusione, e bisogno di ulteriori correzioni della tavola ». — Il regolamento de' trasporti censuarii di Maria Teresa, pubblicato il 30 settembre 1752. all' art. 3 disponeva: « Saranno tenuti a far descrivere, come sopra e nel detto termine, in testa propria i beni dei quali acquisteranno la possessione, oltre

In seguito all'esecuzione del nuovo censo, sorsero controversie tra i livellarii dei beni ecclesiastici ed i loro direttarii sul punto del concorso al pagamento dei carichi; onde fu pubblicato pel Ducato di Milano l'Editto di Giuseppe II del 7 ottobre 1785.

Dovendo infatti pel R. Dispaccio 12 maggio 1783, portante l'abolizione generale delle esenzioni prediali, cessare anche l'abbonamento dei quattro soldi per ogni lira di canone che fino allora erano corrisposti dallo Stato agli enfiteuti de' beni ecclesiastici a titolo di parziale compenso, occorre stabilire delle norme equitative per regolare il regresso degli enfiteuti verso i direttarii. Si mantenne fermo il diritto dell'Erario di esigere l'intera imposta prediale sopra ogni fondo censibile, da pagarsi indivisamente dall'enfiteuta come possessore del dominio utile del fondo (§ I), e pel cessato abbonamento suddetto si negò ogni regresso verso il direttario in tre casi: 1) quando il canone consisteva in cosa minima, da riguardarsi come semplice segno di ricognizione del dominio diretto; 2) quando nel contratto le pubbliche gravezze attuali e future erano state poste a carico dell'enfiteuta; 3) quando, in mancanza di un tal patto, il canone non assorbiva più della metà della rendita attuale e netta del fondo (§ II).

Quando il canone assorbiva più della metà della rendita, l'enfiteuta aveva facoltà o di chiedere al direttario la divisione fra loro due dell'importo del cessato abbonamento, da effettuarsi mediante

i compratori e donatarii, anche quelli che la medesima acquistassero a titolo di *livello* di qualunque natura, ed a titolo di *affitto perpetuo*; e tutti quelli che acquistassero la possessione di alcuni fondi in proprietà per Sentenza e Decreto di Giudice: non intendendosi però compresi quelli che fossero immessi in possesso in vigore dell'interdetto Salviano, o in vigore di altre leggi e statuti di questo Stato a solo titolo di pegno ed ipoteca, o di altra qualsiasi cautela risolubile col pagamento o con la redenzione ». (V. Codice censuario, ossia Raccolta degli editti, ordini etc. (Milano 1760) p. 48 e p. 97 e seg. in ROMAGNOSI, *Opere*, vol. VII, p. 631, ed. de Giorgi).

la corrispondente minorazione del canone, ovvero di retrocedere il fondo. Nel primo caso la divisione doveva farsi per metà dell'importo da calcolarsi sempre secondo l'effettiva corresponsione che faceva lo Stato; e nel secondo, il direttario doveva fare indenne lo enfiteuta per le migliorie fatte al fondo secondo il diritto comune e provinciale (§ III).

Le stesse provvidenze furono estese alla provincia di Mantova il 23 aprile 1790, aggiungendosi nell'apposito § VI che le determinazioni della legge dovessero comprendere, oltre l'enfiteusi, anche gli altri contratti costituiti sopra qualsivoglia fondo a titolo di censo o di affitto perpetuo o di feudo onorifico « i quali contratti, si diceva, attesa la natura dei patti che vi sono annessi, si risolvono in una vera enfiteusi » (1).

60. Quanto a Venezia, bisogna premettere che i legislatori veneziani vollero rispettate le leggi municipali delle città e delle terre che venivano assoggettate alla Repubblica: onde è che gli Statuti di Venezia non ebbero vigore oltre i confini del Ducato, e nei limiti di questo non ebbero autorità che di fonte sussidiaria agli statuti municipali, come quelli di Caorle, Cavarzere, Chioggia, Lido maggiore, Malamocco, Murano, Torcello (2).

Nei casi non previsti dalle leggi, il giudice doveva ricorrere alla consuetudine, e in mancanza al suo criterio (V. in fine del primo prologo degli Statuti). La legislazione veneziana non menziona fra le fonti sussidiarie degli Statuti il diritto Romano: dal che si argomenta che le leggi di Giustiniano non furono mai ricevute in Venezia come fonti di leggi; nondimeno è da ritenersi che, in progresso di tempo, istruiti i giudici nei principii del diritto romano,

(1) CANOVA, l. c. p. 204.

(2) Legge del Maggior Consiglio 1 aprile 1487, capov. 2; Codice feudale dalla Repubblica di Venezia, p. 9; VALSECCHI, *Archivio Veneto*, XIII, 1877, p. 104.

questo servisse di base al loro criterio, quando dovevano giudicare secondo il giusto e l'equo (1).

Anche a Venezia la storia del diritto enfiteutico è legata alla storia giuridica delle manimorte, le cui leggi relative misero capo a quella del 20 settembre 1767.

Fin dal 1333 era stato ordinato che alla Chiesa non potesse essere donato o lasciato alcun bene stabile in perpetuo nella Città e Dogana di Venezia; e se fosse lasciato o donato, doveva esser venduto, restandone alla Chiesa il prezzo. Questa legge fu confermata nel 1536 e poi estesa a tutto lo Stato nel 1605. Inoltre nel 1603 fu vietata ai Luoghi ecclesiastici la consolidazione dei beni passati in mani laiche, in modo che i regolari, i preti, gli ospedali, le Chiese ed altri ecclesiastici non potessero mai essere preferiti nè per consolidazione di dominio diretto, nè per estinzione di linee delle prime investiture, nè per qualsiasi altra ragione. Furono queste leggi che diedero luogo al celebre interdetto di Paolo V.

Va notato un fatto singolare per Venezia. Si distinguevano due forme di livelli: l'una era la vera e propria enfiteusi, l'altra consisteva « nel dar denaro sopra un fondo fruttante, coll'obbligo di corrispondere un tanto per cento ». « In forza di tali livelli, il livellario, quantunque abbia per obbligato un dato fondo preciso, egli ha obbligati anche tutti gli altri beni del livellario, quantunque il fondo livellato perisca; il che non ha luogo nei censi secondo la bolla di Pio V, nei quali, quando il fondo perisce, cessa anche la contribuzione del censo. » (2).

Tali livelli si potevano costituire perpetui, ovvero a tempo ed affrancabili; ed erano occasione che i beni laicali passassero negli ecclesiastici. Nota il Ferro che quando il territorio della Repubblica

(1) VALSECOCHI, l. c. XIII, 1877, p. 107.

(2) FERRO, *Dizionario del dir. comune e veneto* (Venezia 1778): voce *Livello*.

consisteva in sole paludi, queste si affittavano a privati per tempo lunghissimo e per pensioni leggerissime, e su di esse i privati costituivano debiti verso la Chiesa sotto forma di livelli. Tali contratti erano cresciuti sterminatamente, per modo che, sebbene il fondo restasse in mano de' laici, questi si aggravavano talmente di censi e di debiti, che alla fine diventavano puri coloni ed affittuari degli ecclesiastici; i quali, quando in progresso di tempo le paludi per le fatiche e spese pubbliche e private divennero colte, pretesero di elevare i censi vecchi imposti ai laici, muovendo controversia e negando le investiture ai possessori. Il Senato riparò al disordine ordinando col decreto del 1451 che chi avesse riconosciuta alcuna cosa dalla Chiesa per anni quaranta, sotto uniforme pensione, dovesse esserne dalla Chiesa investito. E poi, aggravandosi sempre più la condizione delle terre per tali pesi, un Decreto del 1627, mentre conservava i livelli fatti fino allora, proibì di farne per l'avvenire senza pubblica licenza, a pena di nullità. Con che si provvedeva anche a reprimere le frodi alle leggi di ammortizzazione del 1536 e del 1605; come allo stesso scopo si provvedeva ordinando con successivi decreti del 1697 che i beni di cui si era disposto a titolo di commissarie laicali fossero soggetti alla vendita prescritta dalle citate leggi di ammortizzazione.

Nonostante queste leggi proibitive, il collegio dei dieci e la deputazione straordinaria *ad pias causas* istituita nel 1766 accertarono con le loro indagini che il patrimonio ecclesiastico era cresciuto; onde fu decretata dal Senato la legge del 20 settembre 1767, con cui si proibì che, senza licenza del Senato, i fondi, beni, capitali, prò della zecca, frutti, censi, rendite, emolumenti stabili di ogni specie posseduti allora da sudditi regolari, potessero in avvenire per testamento codicillo, legato, successione, donazione tra vivi, contratto, affittanza, consolidazione, livello perpetuo affrancabile o vitalizio, convenzioni, transazioni, concambii, acquisti, enfiteusi, prelazioni, scritture, o con qualunque modo, persona, mezzo, titolo esser lasciati, donati, ven-

duti, ceduti, trasferiti in opere e cause pie, in chiese, benefizi, comunità, case religiose, commende, o titoli di ordini militari, collegi ecclesiastici, frati regolari, seminarii, scuole, conservatorii, congregazioni, nè in altri luoghi pii, e compagnie devote, sotto qualsiasi nome introdotte, e che i capi delle cose nominate non potessero essere ipotecate, obbligate, o corrisposte ad essi corpi e persone ecclesiastiche, nè ad opere e cause pie, per qualunque titolo, carta e nome (art. 1 e 2). Gravi pene si stabilivano pei notai ed altri uffiziali e collegi pubblici che si prestassero alla violazione della legge. I beni, in caso di violazione, erano applicati al fisco (art. 8). Nei casi dubbii la legge doveva interpretarsi a favore del laico (art. 9). L' esecuzione della legge fu commessa al collegio dei dieci savii ed agli avvocatori, i quali dovevano tener processo aperto d' inquisizione contro i trasgressori (1).

Con due Decreti del Senato del 14 gennaio e 22 aprile 1768 furono date le norme per l' affrancazione dei censi, livelli e pensioni dovute a manimorte; e con altro Decreto del 12 marzo 1768 fu data facoltà ai possessori di beni soggetti a livelli, ancorchè perpetui, a favore delle manimorte, di poter affrancarli facendo il deposito in zecca o sui monti; e poi con terminazione del 25 gennaio 1769 fu permesso di potersi affrancare di tutti gli aggravi a qualunque titolo imposti, dopo il 1536 in Venezia e nel Ducato, e dopo il 1605 nelle altre provincie, sopra fondi secolari colla illegale obbligazione di perpetuità verso ecclesiastici e cause pie. Infine col Decreto del Senato del 23 novembre 1775 si confermò il decreto del 1451, pel quale, dopo quarant' anni di ricognizione, si rendeva fermo il diritto dei successori di non poter essere spogliato del possesso e di non poter esser costretto ad alterare la pensione. E, tolta la distinzione fra pesi imposti prima e pesi imposti dopo il 1536 e il 1605, si di-

(1) FERRO,

chiaravano tutti egualmente affrancabili con le norme, i prezzi e i metodi stabiliti dai decreti 14 gennaio e 28 aprile 1768.

Si faceva eccezione pei contratti approvati dal Senato e pei feudi affetti alle mense ecclesiastiche, le cui investiture erano permesse dai Decreti del Senato 8 giugno 1765 e 29 settembre 1774, e infine per le mansionarie istituite prima del 1536 e del 1605.

A proposito delle enfiteusi del diritto veneziano, occorre ancora notare due altre norme speciali. L'una è data dalle leggi 23 maggio 1602 e 12 aprile 1766: per essa in caso di mancato pagamento dei canoni non s'incorreva la caducità a favore dei luoghi pii, i quali avevano soltanto l'azione per ripetere i canoni arretrati. L'altra norma è data dalle leggi 12 maggio 1523 e 12 marzo 1611: per essa il contratto d'enfiteusi a Venezia era soggetto alla notificazione. La notificazione importava che gli atti traslativi del dominio d'uno stabile dovessero, per la loro pubblicità, registrarsi al magistrato dell'Esaminador, una delle magistrature che componevano la corte del Doge; l'Esaminador stesso doveva sottoscrivere l'atto perchè questo fosse valido di fronte agli atti posteriori di tempo (Statuti Veneti lib. 3, cap. 10, 63). Il libro delle notificazioni era stato istituito dal Consiglio Maggiore nel 1288. Benchè le leggi minacciassero la nullità dell'atto non notificato, pure in pratica il difetto di notificazione faceva soltanto perdere la prelazione in concorso con altri atti posteriori e notificati.

61. Proibizioni consimili contro gli acquisti delle manimorte emanò pure la repubblica di Genova con legge del 13 novembre 1761.

Già lo Statuto della Repubblica di Genova al lib. VI, cap. VI, dopo aver ordinato che tutti i beni immobili situati negli Stati della Repubblica dovevano esser tenuti per collette, proibiva il passaggio dei beni immobili in qualunque *Persona, Collegio, Università, o luogo non soggetto ad essere costretto dai magistrati della Repubblica al pagamento delle medesime*, e quando fosse seguita qualche

alienazione di tal genere, doveva intendersi nulla *ipso facto et iure* e l'alienante restava obbligato a pagare le collette (1).

La legge 13 novembre 1761, approvata dal Minor Consiglio il 10 febbraio 1762 e dal Maggior Consiglio il 13 marzo 1762, proibì qualunque trasferimento di immobili a favore di Manimorte, salvo solo il passaggio del valore degl'immobili stessi, mentre in tutti i casi di trasferimento il dominio e il possesso doveva intendersi trapassato *ipso iure* alla Camera, per essere venduto a laici fra due anni dalla morte del disponente, rispetto agli atti *mortis causa*, o dal contratto, rispetto agli atti tra vivi o misti, o dal giorno dell'estimo ossia dazione in pagamento, o altra reale assegnazione, o esecuzione perfezionata, rispetto ai giudizi; serbata pel rimanente la volontà dei testatori, disponenti, contraenti e proprietari rispettivamente.

Questa legge fu seguita da una dichiarazione del 30 maggio 1763, approvata dal Minor Consiglio il 2 settembre 1763 e dal Maggior Consiglio il 31 gennaio 1764, intesa a spiegare la proibizione della legge, specialmente per comprendere tra le alienazioni non solo le locazioni a lungo tempo ma anche le brevi: « Ed egualmente tutti gli acquisti e trapassi de' beni apodati ed enfiteutici anche in virtù di qualsiasi patto di preferenza e consolidazione del dominio utile col diretto..... ».

Infine, per essere sicuri della piena osservanza della legge, il 23 luglio 1764 si ordinava ai notari, ai cancellieri, agli attuarii di presentare la nota degli atti rogati che importavano acquisto per le Manimorte (2).

La Repubblica di Lucca, seguendo gli esempi di Modena, di

(1) ADAMI, *Rass. di Leggi e Statuti sui possessi ed acquisti delle manimorte* (Venezia 1707) p. 63.

(2) ADAMI, l. c., p. 77: V. *Appendice* al n. 61.



Toscana, di Venezia e di Genova provvide anch' essa agli eccessi delle manimorte con la legge pubblicata il 10 settembre 1764 (1).

(1) Riferiamo la legge, estratta dal doc. XXVII della Storia di Lucca del Marchese Antonio Mazzarola, 2^a ed. t. 4, p. 363.

« Per parte e comandamento dell' Illustrissimi Signori Gio. Battista Orsucci dall' Orso, Gio. Berardino Sergiusti, Pietro Paolo Di Poggio, Virginio Provenzali, Francesco Gaetano Spada Deputati dal Senato Serenissimo di Lucca in virtù di suo Decreto delli 7 Settembre 1761 si fa bandire, e pubblicamente notificare. — Qualmente riflettendo il Senato Serenissimo al passaggio strabocchevole già eseguito dei beni nelle mani morte con evidente gravissimo danno delle famiglie, del commercio e conseguentemente con sommo pregiudizio dello Stato ha creduto necessarissimo in grazia del pubblico ed universale bene di apporvi un opportuno riparo impeditivo di ulteriore disordine, ora mai cresciuto all' eccesso. Di qui è che resta ordinato che nessuna persona in avvenire, senza espressa licenza del Senato Serenissimo, tanto per testamento, o qualunque altro atto di ultima volontà; quanto per atto fra vivi o per qualunque altro modo, o sotto qualunque colore, titolo o causa possa sotto pena irremissibile della nullità di tali atti, lasciare, disporre, donare, vendere, cedere, alienare, o trasferire in mani morte beni, sì mobili, che immobili, luoghi di monte, censi attivi, denari, azioni e ragioni di qualunque valore si siano, eccettuata la ventesima parte del patrimonio del disponente o contraente; mentre per tale disposizione o contratto a favore di mani morte, non eccedente la ventesima parte di detto patrimonio, fino però soltanto alla somma di scudi duecento di lire 7,10 per scudo moneta di Lucca, non ci occorra veruna licenza. — Con dichiarazione per altro, che quando la detta ventesima parte del patrimonio oltrepassasse il valore di scudi dugento allora la disposizione, o contratto non abbia luogo senza la riferita espressa licenza del Senato dal quale dovrà impetrarla il contraente per se stesso; o il disponente per atto di ultima volontà ovvero, trattandosi di disposizione già fin d' ora fatta il di lui erede, legatario o donatario per causa di morte; ed altramente tali atti siano del tutto nulli e si abbiano per cancellati, ed aboliti dalla medesima disposizione, o contratto, come in quella, o in quello mai vi fosse stato detto o scritto in verun modo. E nessun Giudice, o Magistrato, possa

62. Ma anche in paesi in cui l'influenza francese era più vicina, come nel Piemonte, noi assistiamo al fatto di una legislazione, che

amministrare ragione, e neppure dare udienza a chi facesse veruna istanza contraria alla presente sanzione. — Con dichiarazione ancora, che il Contratto, o la disposizione, che si permette fare come sopra a favore di mani morte per la ventesima parte del patrimonio, abbia luogo in solo denaro, da ritrarsi occorrendo dagli effetti del disponente, e non già in beni stabili, censi, o luoghi di monte. — Che per li crediti che le mani morte abbiano, o in futuro siano per avere, per qualunque titolo, ragione, o causa, ancorchè per censi, o campi con pegno, o ipoteca generale, o speciale degli effetti del debitore, già contratti, o da contraersi, non possano mai acquistare beni stabili, e solo possono obbligare il detto debitore alla vendita de' medesimi per sodisfarsi col prezzo dell'importare del loro credito. — Che la presente legge riguardi non solo le disposizioni fra vivi, o per ultima volontà da farsi in avvenire, abbracciando pure la successione intestata, ma comprenda ancora le già fatte, e non per anche verificate per difetto di purificata condizione, e ciò sempre come sopra, quando non ne sia impetrata la licenza espressa del Senato. — Che chiunque vorrà impetrare dal Senato Serenissimo la detta licenza, dovrà, prima di presentare la supplica al Senato stesso, sottoporla all'esame del Magistrato di sua Eccellenza e Segretari; senza di che non potrà sentirsi nè proporsi la detta supplica. — Che in avvenire, qualunque persona, che vorrà professare in alcuna religione debba fare la sua renunzia abdicativa ed estintiva, ed in caso che non l'abbia fatta si abbia per fatta per disposizione della presente legge, e passi a chi si debbe la successione, come di ragione, come se quella tale persona mai non fosse stata fra i viventi.

Ben inteso però, che per il livello, o vitalizio, che si lascerà in tale rinunzia la detta persona, le siano preservate tutte le sue ragioni per la pronta consecuzione di detto vitalizio e livello sua vita naturale durante, ed a tale effetto il Magistrato di Sua Eccellenza e Segretari debba amministrare *brevi manu* e senza processo una spedita giustizia: ma dopo la sua morte s'intenda estinta ogni azione, e niun Giudice o Magistrato abbia facoltà di conoscere di tali vitalizi, li quali, non riscossi in vita del rinunziante, in virtù della presente costituzione si avranno per condonati. — Che

mentre detta le norme dell'enfiteusi là dove questa vive distinta dal feudo, la condanna e la proibisce per l'avvenire là dove essa si è confusa col feudo.

Negli antichi Stati della monarchia piemontese s'incontrano varie regole relative all'enfiteusi, a cominciare da quelle contenute negli Statuti di Amedeo VIII del 1430, le quali si trovano poi quasi tutte ripetute nelle costituzioni di Vittorio Amedeo II del 1723, migliorate nel 1729, e poi nelle Costituzioni di Carlo Emanuele III del 1770 (1). Altre regole particolari alla Valle d'Aosta furono comprese nel *Réglement particulier du Duché d'Aoste* del 13 agosto 1773. Le costituzioni, com'è noto, non formavano una legge generale, ma erano delle eccezioni al sistema del diritto romano, base della legislazione

le donne che si mariteranno in altro dominio, e li figli e discendenti di tali matrimoni non possano succedere in veruni beni, diritti, e ragioni di qualunque persona esistente nelli Stati della Serenissima Repubblica: ma in essi beni succedano gli agnati e cognati più prossimi al defunto a forma di legge statutaria, come se tali donne mai non fossero state al mondo; salvo però che per le loro doti competenti, e queste ancora che consistano in beni; e ciò in grazia delle sole doti, e no altrimenti. — Che la presente legge, come in tutte le sue parti riguardante il pubblico bene, debba essere intesa e spiegata favorevolmente e con le consuete regole del favore, e per la nullità degli atti, che in qualunque maniera, anche indiretta o lontana, si opponessero alla presente costituzione: derogando perciò ad ogni altra legge, che direttamente o indirettamente a questa si opponesse, o in alcun modo contradicesse.

Tale è la mente e volontà del Senato Serenissimo, che perciò ha comandato, che della presente legge ne sia fatta nelle consuete forme, e ne' consueti luoghi di suo dominio la pubblicazione. — Sicchè ecc. — Dato questo dì 10 Settembre 1764 ».

(1) Il BORSARI (op. cit. p. 652) riferisce erroneamente alle costituzioni del 1770 alcune regole delle leggi civili di Carlo Felice del 1827.

del paese; si osservavano inoltre gli statuti locali approvati dal sovrano e le decisioni dei magistrati (1).

Accenneremo alle più importanti modificazioni che l'enfiteusi subì nel diritto piemontese; ed una fu certo la quasi-allodialità estesa a tutte le enfiteusi. Mentre in Toscana, come vedemmo, e in altri luoghi, la libertà di alienare il fondo enfiteutico fu concessa ai possessori di beni appartenenti ad alcuni enti morali, in Piemonte, procedendosi oltre i limiti di quelle legislazioni che tennero a distinguere quella che fu detta *enfiteusi istituzione* dall'*enfiteusi contratto*, tale libertà fu data a qualunque possessore di beni enfiteutici. Le pazioni neppure in Piemonte furono di ostacolo a tale facoltà: la vocazione pattizia s'intendeva doversi rispettare quando gli attuali possessori non avessero altrimenti disposto (2).

La legislazione piemontese intese però ad ovviare agl'inconvenienti, che derivavano dalla conseguita libertà di disporre del fondo enfiteutico, mediante norme rivolte a garentire ai domini diretti la ricognizione del loro diritto contro i pericoli delle moltiplicate e forse fraudolente alienazioni.

Le ricognizioni passate erano titoli per pretendere la nuova ricognizione; e, contro quelli che avevano riconosciuto e contro i loro eredi, bastava una sola ricognizione, purchè seguita dal pagamento del canone; se tale pagamento non concorrevva o la ricognizione si pretendeva da terzi, occorreivano due ricognizioni passate (3).

(1) SCLOPIS, *Storia della legisl. italiana*, vol. II, parte II, p. 451.

(2) BERTOLOTI, *Istit. del dir. civ. universale*, vol. III, p. 204.

(3) Le costituzioni del 1770 contengono le seguenti disposizioni: « 1. I beni che conterà essere stati riconosciuti verso un qualche diretto signore o gli autori di esso, dovranno riconoscersi a favore del medesimo, e pagarsene i pesi nel modo che sono stati rispettivamente riconosciuti i beni e pagati i pesi, ancorchè non si provi il dominio per il quale sono dovuti, se non per mezzo delle passate ricognizioni (1770, 7 aprile, Am. VIII, Ibid).

Norme importanti si contengono anche circa il pagamento dei censi, canoni e servizi enfiteutici nel cap. II delle Costituzioni del 1723, ripetute con lievi modificazioni in quello del 1729 e del 1770, specialmente per ciò che riguarda il mancato pagamento a tempo debito, la costituzione in mora, la prescrizione quinquennale delle annualità scadute, e la divisione del fondo enfiteutico (1). Altre

2. Se il diretto signore agirà contro quelli che hanno riconosciuto o esso o i di lui autori o contro i successori dei medesimi o aventi causa da loro, basterà un atto di ricognizione, purchè vi concorra il seguito pagamento de' canoni; e se alleggeranno che più non possiedono i beni, non saranno liberati, se non dimostreranno il possessore; ma se non vi concorra il pagamento de' canoni come sopra, o si tratterà di un terzo non avente causa da quelli che riconobbero, si ricercheranno due atti per obbligarli colla prova del possesso de' beni riconosciuti (Rex Vict. Amed.). 3. I possessori dei beni per i quali si proverà come sopra l'obbligazione di riconoscere, non saranno ammessi ad opporre altro, se non che il diretto dominio appartenga ad un'altra persona, o che ne siano stati liberati da quello cui furono riconosciuti, o da altri aventi causa da lui, o che coloro i quali riconobbero non avessero l'autorità di farlo; ed allegando una di queste eccezioni, dovranno giustificarla per esimersi dalla ricognizione. 4. Avrà il diretto signore la facoltà di agire per il conseguimento de' proprii diritti o contro le persone che lo avranno riconosciuto e li loro successori, o contro il possessore dei beni nel quale sieno stati indi alienati; ma dopo che questo lo avrà riconosciuto, non potrà agire contro i primi possessori. Non potrà farsi la ricognizione de' beni se non da quello che ne sarà veramente il possessore, e questi non potrà riconoscerli da altri che dal diretto signore, sotto pena per il primo di scudi cento, e per il secondo della caducità di detti beni a favore del vero signore diretto « (Lib. V, Tit. XVII, cap. 4. *De l'enfiteusi*, in DUBOIS, *Racc. delle leggi editti, manifesti dal 1681 al 1798 sotto il dominio della R. Casa di Savoia*, tom. 7°, vol. 9, Torino 1831 p. 455 e segg.)

(1) « 1. I censi, servizi, fitti minuti, ed ogni altra annua prestazione, che consista in qualsivoglia specie di vettovaglie, dovranno ogni anno esigersi, o almeno domandarsi da quelli che sono obbligati a pagarli, eziandio che si tratti di quelli dovuti a noi (Am. VIII, *ibid.*) 2. Se non saranno stati

norme relative ai casi e alla misura del laudemio sono nelle costituzioni del 1770 che ripetono con qualche aggiunta, nel cap. III,

pagati in tempi di fertilità, e che il debitore non sia costituito in mora, non potrà pretendersi in tempo di carestia, se non il prezzo di essi secondo il valore che correva nel tempo del dovuto pagamento, e d'anno in anno, ma se il debitore sarà in mora, dovrà pagarli al maggior prezzo che correva in quell'anno in cui erano dovuti (Rex Vict. Amed.). 3. Il pagamento dei suddetti censi o annui servizi, tanto dovuti a noi, che a qualsivoglia altra persona, si riceverà colle misure solite praticarsi nei luoghi, dove si devono, salvo se per consuetudine o per patto fossero diversamente obbligati, e gli esattori, ed ogni altro che esiga, dovranno servirsi delle misure vere e giuste, sotto pena di scudi 10 d'oro applicabili al fisco, oltre a quelle del falso per chi si servisse di misure non giuste. (Am. VIII, *ibid.*) 4. Rispetto ai censi ed altre annue prestazioni predette, che i debitori fossero obbligati a portare alla casa del creditore, non sarà necessario, che segua la richiesta specifica e personale per essere costituiti in mora del loro pagamento, ma basterà l'interpellazione fatta per pubblico proclama (Rex. Vict. Amed.). 5. L'annualità enfiteotiche e signorili in qualunque cosa consistano, si prescriveranno ogni quinquennio, passato il quale non sarà ecito ai padroni diretti di domandarle, se non vi concorra nel corso di esso un'interpellazione, almeno extra giudiziale fatta ad ognuno dei debitori, la quale avrà forza di prorogare per un altro quinquennio dal giorno dell'interruzione e non di più, o che siano ridotti in nuova obbligazione passata a favor di coloro a cui sono dovuti, o che vi sia stato qualche legittimo impedimento per agire, o che vi sia intervenuta una causa ragionevole e abile ad interrompere la prescrizione (Car. Em. I die 29 junii 1587). 6. Essendo stato riconosciuto un fondo da un solo, e che quindi si divida per qualsiasi causa fra più persone, saranno tenuti i nuovi possessori a fare un' egual distribuzione dei canoni avanti il Commissario de' padroni diretti (Id. die 15 nov. 1605). 7. Tale spartimento si farà a spese di detti possessori, senza però che il Commissario (il quale sarà obbligato ad istruirli, ed esibire le solite ricognizioni) possa pretendere cosa alcuna per la sua assistenza. 8. Fintanto che non sia seguita la suddetta divisione, potrà il padrone diretto convenire fra i possessori quello che più gli piacerà, per esser

quelle del 1723 (1). Altre norme infine regolano i casi della caducità (2).

pagato di tutte le prestazioni ad esso dovute, cedendogli il regresso contro gli obbligati. 9. Se il ritardo dello spartimento dipenderà per colpa particolare di qualcheduno de' detti possessori, si farà a spese di quello, che avrà cagionato il ritardo.

(1) Il laudemio si pagherà al diretto signore, ancorchè non si richieda per il contratto l'assenso di esso (Rex Vict. Amed.) 2. Sarà dovuto in tutti i casi d'alienazione di beni enfiteutici tanto per qualunque atto fra vivi, quanto per qualsiasi disposizione di ultima volontà, eziandio per transazione, permuta o dote, quando ne segua la traslazione del dominio in una persona non compresa nella prima investitura o contratto d'enfiteusi. 3. Trattandosi di beni enfiteutici ereditari non si pagherà il laudemio per causa di successione, legato, fidecommissso o divisione d'eredità, ma per i contratti fra vivi solamente, eccettuata però la costituzione di dote non stimata (Am. VIII, *ibid.*). Dichiariamo bensì che ne' casi ne' quali il pagamento del laudemio sarà stato altrimenti convenuto, e ne' luoghi ne' quali per consuetudine s'osservi diversamente, si starà al patto rispettivamente ed all'uso (Rex Vict. Amed.). 5. Nelle vendite fatte col patto del riscatto non si pagherà, venendo il caso, un altro laudemio; e nei contratti condizionali il pagamento caderà solamente al tempo del successo della condizione. 6. Essendo nullo il contratto o altra disposizione, non si dovrà per essi il laudemio. 7. Ne' casi, ne' quali è dovuto il laudemio, si esigerà giustamente e secondo il solito del luogo, senza estorcere, sotto qualsivoglia pretesto, maggior dritto di quello che veramente si debba, sotto pena del quadruplo (Am. VIII, *ibid.*). 8. Quando per la pluralità delle vendite seguite si dovessero più laudemii, non sarà obbligato il signore diretto di investire il moderno possessore, se non gli sieno prima pagati tutti, e potrà agire per essi coll'azione reale contro i beni del possessore, a cui sarà riservato in caso di pagamento il regresso verso i di lui autori. 9. I creditori che per lo spazio d'anni 10 avranno posseduto a titolo di pegno ed ipoteca un qualche fondo enfiteutico, e percepito i frutti di esso, ne pagheranno il laudemio a proporzione della somma per cui si troverà ipotecato e non potranno quello in alcun modo ripetere da' debitori ancorchè venissero i me-

Vittorio Amedeo II, ponendo in esecuzione nel 1720 un editto del 22 aprile 1445 del Duca Ludovico, aveva dato un fiero colpo alla feudalità. L'Editto del 1445 aveva proclamata l'inalienabilità de' feudi,

desimi a liberare il fondo della suddetta ipoteca (Cp. Emm. I die 15 novembre 1605).

Quest' ultima disposizione (n. 9) è contenuta anche nel *Règlement particulier pour le ressort du Senat de Savoie* (Lib. IV, Tit. V, *Des biens emphytéotiques, laods et servis*): « 1. Les créanciers hypothécaires, qui auront possédé la chose hypothéquée et joui des fruits d'icelle l'espace de dix ans, seront tenus de payer les laods pour raison de ladite hypothèque, à raison de la somme pour laquelle le bien se trouve hypothéqué, sans pouvoir répéter par les créancier lesdits laods des débiteurs, quand ils viendront à retirer et débrigner l'hypothèque (1723-7 agosto, Ch. Em. I, 15 ottobre 1605).

È notevole in questo Regolamento anche la disposizione del num. 2 che impone alle manimorte l'obbligo del quindennio, ma di venti in venti anni:

« Les gens de mainmorte sont obligés de payer les laods d'indemnité de vingt en vingt ans au seigneur, à rate de la valeur desdits biens au temp de l'échéance dudit laod, si lesdits biens leur sont parvenus à titre lucratif sans aucun prix certain et en argent; et justifiant le prix certain et argent par contrat d'acquis, le laod ne sera estimé qu'à la rate dudit prix (Em. Phil. 10 ottobre 1567).

L'ultima disposizione del Regolamento riguarda l'obbligo fatto agli esattori di canoni e censi di rilasciare le regolari e precise quietanze: 3. « Les exacteurs et receveurs des censes et servis seront tenus, et leur est enjoint de passer bonnes et suffisantes quittances és Favétiers des censes et servis qu'ils exigeront d'eux, et d'insérer dans les dites quittances les quantités, sommes, et espèces qui leur seront baillés, et pour quelle année (Ch. Em. I, 24 mars 1589).

(2) *Costituzioni del 1770*: Cap. IV, *Della caducità delle cose enfiteutiche*.

« 1. Gli enfiteutici o sieno possessori di fondi, per i quali è dovuto qualche annuo censo o servizio, che essendo per due volte giudizialmente interpellati a pagarli, staranno neglienti per anni 5, e non li pagheranno

sotto pena della devoluzione al sovrano; Vittorio Amedeo attuò la devoluzione de' feudi alienati, commettendone il giudizio ad un magistrato straordinario (1). Più tardi, nella Savoia, dove, a somiglianza di quel che era avvenuto in Francia, l'enfiteusi si era confusa col feudo, i diritti enfiteutici caddero insieme con quelli feudali.

A Carlo Emanuele III, figliuolo di Vittorio Amedeo, si deve il celebre editto del 20 gennaio 1762, con cui concesse di potersi affrancare dalla tagliabilità personale, e l'altro del 19 dicembre 1771 con cui, confermando il primo, in seguito a ricorso, presentato da parecchi comuni del Ducato di Savoia, dichiarò redimibili tutti i diritti di tagliabilità, lodi, censi, ed altre prestazioni derivanti dai feudi e dalle enfiteusi, non esclusi quelli della Corona. Tali diritti erano diventati onerosi non solo ai debitori, ma anche ai proprietari, sia per le contestazioni inseparabili dalle esazioni particolari, sia per le difficoltà e per le spese delle rinnovazioni, fonte continua di liti, di errori e di abusi; ond'è che il riscatto assumeva una vera esigenza di ordine pubblico, come non mai era avvenuto fino allora. Le disposizioni di questo Editto hanno speciale importanza, a mio avviso, in quanto esse preludono direttamente a quelle della legge francese (2).

potranno espellersi dai beni o da altre cose immobili così possedute, se così il signore diretto eleggerà (Am. VIII, ibid.).

2. Non avrà luogo la caducità pel decorso del quinquennio in que' luoghi, dove o per consuetudine o per privilegio si richiedesse un maggior tempo, o che in qualsivoglia modo ivi altrimenti s'osservi (Rex Vict. Amed.) ».

(1) CARUTTI, *Storia del regno di Vittorio Amedeo II*, cap. XX; SCLOPIS, *St. dell' antica legisl. del Piemonte*, p. 331; e *Storia della legislaz. ital.*, vol. II, P. II, p. 452 e segg.

(2) *Edit du Roy pour l'affranchissement des fonds sujets à devoirs féodaux ou emphytéotiques en Savoye, avec plusieurs dispositions relatives aux fiefs et emphytéoses, aux delles des communautés, et à la réduction des intérêts*. Cfr.

Le città, i borghi, i comuni del Ducato di Savoia, entro un mese dalla pubblicazione dell'Editto, dovevano tenere un'assemblea dei possessori di fondi soggetti a' diritti suddetti. Se i due terzi dei possessori deliberavano l'affranco, o se lo richiedevano i possessori dei due terzi de' beni accatastati, le città, i borghi e i comuni dovevano partecipare la deliberazione all'Intendente della Provincia, il quale doveva farla notificare non solo ai possessori dei feudi e delle enfiteusi, ma anche a tutti i pretendenti incerti, che potessero vantare tali diritti, mediante le debite pubblicazioni, con la comminatoria dell'imposizione del silenzio perpetuo. Questi dovevano, entro un dato tempo, presentare uno stato de' loro feudi e delle loro enfiteusi e dei diritti che pretendevano derivarne in ciascun comune. Nell'assemblea si nominavano due o tre procuratori di tutti gl'interessati, incaricati di vegliare ai loro diritti.

Gli stati presentati dai possessori de' feudi e delle enfiteusi erano comunicati al Consiglio del comune; e questo e tutti gli altri corpi e i privati interessati dovevano presentare le loro opposizioni allo Intendente, che le dirigeva alla Delegazione istituita a Chambéry. Se i vassalli ed altri possessori di diritti feudali od enfiteutici non presentavano i detti stati, erano privati del reddito dei feudi e delle enfiteusi, il quale veniva rivolto a vantaggio del comune, finchè gli stati non fossero fatti. Intanto l'Intendente faceva raccogliere a loro spese le notizie occorrenti alla Delegazione per fissare, in loro contumacia, il prezzo di affranco o la decadenza da tali diritti, nel caso che non riuscisse di accertarli. La Delegazione determinava il prezzo di riscatto, tenendo conto da una parte del reddito che i feudi e le enfiteusi producevano o potevano produrre in caso di rinnovazione, e dall'altra delle spese per la rinnovazione e per l'esazione dei

anche Lettres-patentes par lesquelles S. M. prescrit des réglemens relatives à l'édit du 19 décembre 1771, pour l'affranchissement des fiefs et emphytéoses du Duché de Savoie (Data a Torino 10 dicembre 1773).

diritti relativi, accordando, secondo i casi, che il prezzo potesse anche esser pagato in più rate.

Quando i feudi e le enfiteusi abbracciavano più territori, di cui uno o più avevano deliberato l'affranco, i rimanenti potevano anch'essi essere obbligati dalla Delegazione all'affranco. Pei riscatti relativi ai feudi od alle enfiteusi della Corona, si rinunciava ai diritti e lodi *tot quot et quos*, che potevano essere dovuti in tale occasione alla Finanza.

Per facilitare alle comunità i mezzi di procurare i riscatti dei beni de' loro territori, gl'Intendenti potevano permetter loro di alienare tutti gli effetti comuni che non erano loro necessari, impiegando il prezzo negli affranchi, a condizione che le Comunità ne fossero poi indennizzate dai particolari che ne risentivano il vantaggio. Si permetteva anzi alla Comunità stessa di obbligarsi a nome dei propri abitanti e possessori di fondi de' loro territori, e di prendere a prestito le somme necessarie per gli affranchi. In un termine non più lungo di dieci anni le Comunità dovevano essere rimborsate di tutte le somme anticipate, e dovevano essere rilevate di tutti gli impegni assunti.

Affine poi di riscattare i tributi che si trovavano alienati ad un interesse che eccedeva, con danno delle finanze dello Stato, il tasso comune, visto che i fondi della cassa di redenzione stabilita con lo editto dell'8 febbraio 1751 pel riscatto de' beni demaniali e pel pagamento de' debiti contratti dalla Corona per la difesa dello Stato, non erano sufficienti a tal uopo, Carlo Emanuele decise di alienare delle *tailles* e propriamente quelle della Savoia. Con ciò egli volle riunire al vantaggio della Corona quello dei vassalli e di altri possessori dei diritti affrancabili, offrendo loro un impiego sicuro e pronto per collocare il prezzo che ritirerebbero dai riscatti.

Dopo aver provveduto alla liberazione de' fondi dai pesi suddetti, l'editto all'art. 47, proibiva « *d'imposer à l'avenir aucune desdites charges par emphytéose ou autre semblable titre* ».

Vittorio Amedeo III emanò altre patenti allo scopo sia di esplicare l'editto di Carlo Emanuele, sia di conciliare sempre più la pubblica utilità con le leggi della più esatta equità (1).

Le semplici deliberazioni di riscatto delle comunità non dovevano impedire ai possessori de' diritti enfiteutici di esercitarli liberamente e di ottenerne la rinnovazione. Solo quando la delegazione avesse riconosciuto che la Comunità era in grado di pagare il prezzo d'affranco, ed in seguito alle notificazioni che l'Intendente doveva fare ai possessori di tali diritti, questi non potevano più iniziare rinnovazioni, nè continuare quelle già intraprese. Si favorivano le convenzioni amichevoli per fissare il prezzo d'affranco; e si davano nuove agevolazioni per i riscatti relativi ai diritti della Corona.

Altre norme importanti sono contenute nel *Règlement particulier pour le Duché d'Aoste* del 13 agosto 1773 (Tit. XIV, *Des droits féodaux et emphytéotiques*), delle quali alcune riguardano le ricognizioni. I domini diretti erano autorizzati ad invitare per la ricognizione tutti i *favetiers* mediante una citazione generale nelle parrocchie in cui abitavano; e si davano a tal proposito disposizioni minute per costringerli alla ricognizione. I feudi e le enfiteusi comprese in una sola ricognizione non potevano essere divise, senza il consenso mutuo degl'interessati; e più signori, ancorchè separati nel loro dominio diretto, non potevano obbligare gli utilisti a far più atti di ricognizione; « et les favetiers peuvent être contraints à reconnaître per un même contrat les charges portées par le précédent, pour lesquelles ils demeurent solidairement obligés, quoique ils aient

(1) *Lettres-Patentes par lesquelles S. M. prescrit de nouveaux réglemens pour l'exécution de l'édit 1774, 19 dec., accorde une nouvelle autorité à la Délégation générale, et établit des Délégations particulières pour cet effet*: 2 gennaio 1778; *Lettres-patentes de S. M. pour l'affranchissement des fonds sujets à des devoirs féodaux et emphytéotiques dans le Duché d'Aoste et dans la province de Carouge, avec établissement de deux Délégations pour y procéder*: 2 luglio 1784 e 2 settembre 1785.

divisé les biens qui y sont sujets (ce qu'ils peuvent faire sans la permission du seigneur) et non obstant la répartition des servis qui doit être faite, tous les intéressés a ce appellés, ou de leur consentement, ou par des experts au bésoin d'office ».

Le spese della ricognizione erano a carico degli utilisti; ma la ricognizione non poteva pretendersi che ogni 25 anni; poteva aversi anche prima, ma a spese dei signori diretti; parimenti i diritti di *introge* o *réalbergement* inerenti alla ricognizione erano dovuti solo ogni 25 anni. Importante è la disposizione del n. 22 in cui si consacra una generale presunzione di allodialità dei beni. « Les biens sont de leur nature censés allodiaux, quoiqu'ils se trouvent dans l'étendue de la jurisdiction d'un seigneur, et que les favetiers aient reconnu avec des fonds et devoirs particuliers spécifiés généralement tous les autres biens qu'ils tenoient audit lieu, si on n'a exprimé aucune charge pour raison d'iceux, et que leur confins n'y soient pas désignés ».

Nel cap. II, *Du payement des cens et droits annuels*, si danno regole minute pel caso in cui il direttario debba agire contro più utilisti e viceversa, e sulle quietanze dei pagamenti. All' art. 10 si stabilisce che la caducità non s'incorre quantunque gli utilisti abbiano cessato durante 5 anni di pagare, salvo che vi sia sentenza passata in cosa giudicata che abbia dichiarata la *commise*, dopo la quale avranno ancora un mese per ritirare i beni aggiudicati, ed anche un anno se detti utilisti non furono in causa. Nel cap. III, *Des laods, plaids et autres droits casuels*, si determinano i casi e la misura e il modo in cui tali diritti sono dovuti. Nel cap. IV, *De la restitution des fonds au seigneur direct*, si regola diversamente la restituzione dei fondi, a seconda che i pesi siano imposti o no solidariamente su più fondi. « Les tenanciers peuvent toujours relâcher au seigneur les pièces pour lesquelles ils ont reconnu des servis et autres droits, en retenant même des autres biens qu'ils auroient de ce seigneur sous des redevances distinctes et séparées,

par un seul acte de reconnoissance; mais si les charges ont été imposées en général ou solidairement sur plusieurs, ils ne peuvent retenir les uns et abandonner les autres». Il possessore che non ha mai fatta ricognizione nè è erede di un ricognitore, può abbandonare la parte ch'egli detiene dei fondi ipotecati per detti diritti, pagando solo gli arretrati a rate secondo il tempo del suo godimento; e la sua porzione si accresce agli altri consorti del feudo o della enfiteusi, che sono obbligati di pagare il peso intero o di rendere tutti i beni che vi sono soggetti. Ma ciò senza pregiudizio dei creditori: «Le favetier ne peut cependant abandonner au seigneur les biens qu'il tient de lui au prejudice de ses créanciers qui ont droit de demander d'être reçus en son lieu au même titre et sous les mêmes conditions, ou que les biens soient vendus par enchères au plus offrant qui permettrait d'en acquitter les changes, pour que le prix en soit employé au payement de leur créances».

Importante è il cap. V, *Des seigneurs médiats, et des droits qui leur sont dus*. Con editto del 14-29 maggio 1565 era stato proibito a chiunque detenesse beni in feudo diretto dalla Corona o da altri signori, di ritenersi, alienandoli, alcun servizio o censo od altri diritti, e di imporre alcun nuovo peso su detti beni, salvo solo ai gentiluomini ed ecclesiastici, per riguardo ai loro benefizii, la facoltà di subinfeudare od albergare per una sola volta i beni avuti dai signori immediati. Tutti i pesi imposti dopo tale editto furono dichiarati nulli e quelli imposti dai gentiluomini e dagli ecclesiastici sui beni feudali ed enfiteutici, prima e dopo l'editto, furono resi riscattabili, nonostante che i pesi fossero perpetui; ed ai signori immediati fu data facoltà di appropriarsi i diritti spettanti ai signori mediati indenizzandoli allo stesso tasso dell'utilista, il quale conservava sempre la facoltà di riscattarsi da detti diritti quando avesse voluto.

Per le rendite riscattabili fu inoltre stabilita una speciale presunzione di affranco in caso di mancato pagamento per trent'anni;

e per l'avvenire fu posto un generale divieto d'imporre sulle terre pesi non riscattabili (1).

63. Conchiudendo: la reazione contro i vincoli storici che costringevano la proprietà terriera, ed il movimento di favore per i coltivatori delle terre degli enti morali avevano determinato oramai un tipo di enfiteusi con proprii caratteri, affatto diverso dall'enfiteusi romana e feudale.

Un indice dell'elevazione giuridica dell'enfiteuta è dato dal fatto quasi generale che, con la istituzione dei catasti, i beni enfiteutici vengono intestati agli enfiteuti possessori. E poi nelle mani dell'enfiteuta si afferma dappertutto il diritto di disporre del fondo enfiteutico, attenuandosi o annullandosi affatto ogni prelazione a favore degli enti; si afferma il diritto alla rinnovazione del contratto, attenuandosi, anche qui, o annullandosi affatto, il diritto di devoluzione nelle manimorte, costrette a riconcedere le terre appena devolute; si afferma infine il diritto di affranco, che suona vera espropriazione delle ragioni del direttario.

(1) Plusieurs rentes, les unes perpétuelles, les autres rachetables, se trouvant imposées par le même contrat sur un fond, si le tenancier a continué pendant trente ans à ne payer que les perpétuelles, les autres seront censées avoir été affranchies, leur capital au besoin prescrit à formes des autres rentes imposées en deniers (n. 9). Il est défendu d'imposer à l'avenir sur les terres, quoique allodiales, aucune charge qui ne puisse se redimer moyennant la restitution du capital déboursé, en égard à sa valeur au tems du contrat, ou s'il ne conste point d'argent déboursé, en payant le capital de la redevance annuelle sur le pied des intérêts courans lors de l'affranchissement; et le propriétaire du domaine utile des terres qui ne dépendent de la directe du souverain, pourra toujours, s'acquitter ainsi, et prescrire même par le laps de trente ans, nonobstant toutes conventions qui pourroient être faites au contraire (n. 10).

Notevole però, che, affrancandosi, il prezzo deve tener conto non solo del diritto al canone, ma anche degli altri diritti cosiddetti casuali, che formano il contenuto del dominio diretto. E notevole soprattutto che, a fianco a queste conquiste dell'enfiteuta degli Enti morali, sopravvive ancora il tipo dell'enfiteusi conformata al tornaconto delle parti, come contratto privato.

Questo stato di cose ci fa capire due fenomeni importanti e in apparenza contraddittorii, che presto si manifestano: il primo, che appena irrompono in Italia le leggi francesi, l'enfiteusi degli enti morali è pronta a subirne gli effetti, per avvicinarsi sempre più alla figura della rendita fondiaria, ultima tappa del cammino secolare, che portò alla naturale liquidazione del passato; l'altro fenomeno è la resistenza energica che in Italia si oppose, qua e là, a tale trasformazione per la non mai cessata vigoria dello storico e benemerito contratto. Tutta la storia ulteriore dell'enfiteusi in Italia è imperniata su questi due fatti.

§ 3.^o

L'enfiteusi in Francia.

SOMMARIO

64. L'enfiteusi, il *bail à cens* e il *bail à rente*—65. Le leggi della rivoluzione—66. L'enfiteusi e il Codice Napoleone.

64. All'apparire della rivoluzione, l'enfiteusi perpetua come già accennammo, trovavasi in Francia snaturata e confusa con le due forme affini: il *bail à cens* ed il *bail à rente*; con quello istituto feudale implicante alienazione di un fondo con riserva di signoria, quando era applicata su d'un allodio nobile (enfiteusi feudale); con questo, vera cessione della proprietà di un fondo od altro diritto immobiliare con riserva di rendita, quando veniva applicata su d'un

allodio *roturier* (enfiteusi semplice). Pothier ci ha lasciato fermo il concetto dell'enfiteusi in questo momento della sua storia nel trattato sul *bail à rente* (1). « Le bail à rente simple est un contrat par lequel l'une des parties baille et cède à l'autre un héritage, ou quelque droit immobilier, et s'oblige de lui faire avoir à titre de propriétaire, sous la réserve qu'il fait d'un droit de rente annuelle d'une certaine somme d'argent, ou d'une certaine quantité de fruits qu'il retient sur ledit héritage, et que l'autre partie s'oblige réciproquement envers elle de lui payer tant qu'elle possédera ledit héritage, et que l'autre partie s'oblige réciproquement envers elle de lui payer tant qu'elle possédera ledit héritage » (n.º 1). Ricorre anche in Pothier qualche accenno del dominio diviso, come là dove tratta dei pesi reali che deve sopportare il creditore della rendita fondiaria. « Le droit de rente foncière étant une espèce de démembrement de l'héritage, que le bailleur ne transfère par le bail au preneur que sous la déduction du droit de rente qu'il y retient, on peut dire que la propriété de l'héritage se trouve, en quelque sorte, partagée entre le preneur et ses successeurs, qui ne l'ont que sous la déduction de la rente et le bailleur et ses successeurs créanciers de la rente pour le surplus » (n.º 107). Ma il trasferimento della proprietà è affermato nettamente (n.º 111). Il *bail à rente* differiva dalla locazione in quanto trasferiva « tout le droit qu'avait le bailleur dans l'héritage baillé à rente, sous la réserve seulement du droit de rente que le bailleur s'y retient, et dont il charge l'héritage » (n.º 3). Donde la differenza tra la *rendita* ed i *fitti*: « ceux-ci ne sont qu'une dette de la personne du fermier, ou locataire; la rente est une charge du fonds imposée sur le fonds par le bail; c'est une charge du fonds imposée sur le fonds par le bail; c'est pourquoi elle est appelée *rente foncière*, quoiqu'elle soit aussi une dette de la personne

(1) *Traité du contrat de bail à rente*, pubblicato col raffronto del *Code Civil* da Hutteau (Paris 1806).

du preneur, qui naît de l'obligation qu'il a contractée par le bail, de la payer pendant tout le temps qu'il posséderait l'héritage». Dalla vendita differisce in quanto il *bailleur* si ritiene una rendita sul fondo, e in quanto riceve la rendita invece del prezzo. Infine dalla vendita e dalla locazione differisce ancora in ciò che questi sono contratti consensuali, mentre il *bail à rente* è reale, che si perfeziona con la tradizione. « En effet, suivant la définition que nous avons donnée de ce contrat, il est de son essence que d'un côté le bailleur se retienne une rente dont il charge l'héritage, et que d'une autre côté le preneur s'oblige de la payer tant qu'il possédera l'héritage. Or, d'un côté, ce n'est que par la tradition que le bailleur peut se retenir une rente sur l'héritage, et que l'héritage peut en être chargé envers lui; car le bailleur ne cessant que par la tradition d'être le propriétaire de l'héritage, l'héritage ne peut être chargé plutôt de la rente envers lui, ne pouvant pas l'être tant qu'il en demeure encore le propriétaire, *cum res sua nemini servire possit*. D'un autre côté, le preneur ne peut contracter l'obligation de payer la rente que lorsqu'il entre en possession de l'héritage, par la tradition qui lui en est faite; 1° parce que la rente n'existe pas plutôt; 2° parce qu'étant de la nature de ces rentes que le preneur ne doit la rente que pour le temps qu'il possédera l'héritage, il est avant la tradition au pouvoir du preneur de ne point contracter l'obligation de payer la rente, en refusant d'entrer en possession de l'héritage » (n.º 2 a 5).—Caratteristica importante di tal contratto è il diritto di abbandono (*déguerpissement*), introdotto nella consuetudine di Orléans con la riforma che ne fu fatta nel 1583 (art. 134 e 412), che Pothier definisce « un acte par lequel le possesseur d'un héritage chargé d'une rente foncière, pour se décharger de cette rente, abandonne en justice l'héritage au créancier de la rente » (n.º 122). Importante è il fondamento di questo diritto. « La raison de cette seconde opinion, est que le droit de rente foncière étant un droit réel rétenu dans l'héritage, et la rente une charge réelle

due principalmente par l'héritage, le preneur ne contracte par le bail l'obligation de la payer qu'à cause de l'héritage, et en qualité de possesseur de l'héritage. Cette obligation doit donc cesser lorsqu'il cessera d'en être le possesseur par l'alienation ou par le déguerpissement qu'il en fera » (n.º 123).

Il Proudhon svolgendo i concetti di Pothier analizza la natura della rendita fondiaria e delle azioni che ne derivano. Dal contratto nascono due debiti: l'uno della persona, l'altro del fondo. « En effet le preneur d'un héritage baillié à rente foncière, est débiteur personnel des arrérages échus durant sa jouissance, puisqu'il s'est obligé à servir la rente tant qu'il posséderait l'immeuble; mais le droit de la rente même pour l'avenir n'est qu'une charge réelle due par le fonds dont elle fait partie: c'est pourquoi lorsqu'il n'y a pas de clauses contraires dans le bail à rente le preneur peut se libérer de cette dette réelle par l'abandon ou le déguerpissement de l'héritage, comme on peut se dégager des obligations inhérentes à la mitoyenneté d'un mur (656) ou à une servitude (699), en abandonnant le mur mitoyen, ou le fonds assujetti à la servitude » (1).

Anche il terzo acquirente è soggetto a quella duplice obbligazione. O egli sapeva della rendita fondiaria che grava sul fondo comperato, ed allora è reputato si sia sottomesso alle obbligazioni da cui il suo possesso è inseparabile, come per quasi contratto; o non sapeva della vendita, ed allora il quasi contratto ha luogo ed è obbligato personalmente per le rendite a scadere quando egli è interpellato di riconoscersi debitore della rendita, salvo che preferisca abbandonare il fondo; quanto alle rendite scadute prima che egli n'abbia saputo, non è tenuto che ipotecariamente e finchè conserva il fondo. V'ha poi, oltre l'azione personale e l'ipotecaria, una terza azione detta mista, ed è il diritto di perseguire l'immobile presso

(1) *Traité du domaine de propriété*, n. 269.

qualunque detentore per fargli riconoscere il diritto alla rendita ed al pagamento di ciò che è scaduto.

65. La legge francese della Costituente del 4 agosto 1789 distruggeva intieramente la feudalità: «*ceux des droits et devoirs, tant fèodaux que censuels, qui tiennent à la main-morte réelle ou personnelle et à la servitude personnelle, et ceux qui les représentent, sont abolis sans indemnité; tous les autres sont déclarés rachetables* » (art. 1). Tali disposizioni furono sviluppate dalla legge 15-18 marzo 1790 (tit. 1 art. 1) nel senso moderato di abolire senza indennità soltanto i diritti puramente feudali, cioè che importavano superiorità di un uomo ad un altro, ovvero esercizio di diritti spettanti al potere pubblico; e di rendere solo redimibili le altre corrisponsioni dovute ai signori come prezzo o condizione della originaria concessione di un fondo, e che si presentavano col doppio carattere di essere insieme fondiarie e signorili, salvo che fosse dimostrato ch'erano soltanto signorili, senza alcuna relazione con la concessione del fondo.

L'Assemblea legislativa, cedendo allo spirito di violenza, col decreto 25-28 agosto 1792, invertì la presunzione che la Costituente aveva stabilita in favore de' signori, ed abolì senza indennità tutte le rendite signorili, conservando solo come fondiarie e redimibili quelle che fossero «*justifiées avoir pour cause une concession primitive de fonds, la quelle cause ne pourrait être établie qu'autant quelle se trouverait clairement énoncée dans l'acte primordial d'inféodation, d'accensement ou de bail à cens, qui devait être rapporté* » (art. 5).

Infine la Convenzione con la legge 17 luglio 1793 decretò l'abolizione senza indennità di tutte le rendite che non presentavano un carattere puramente fondiario, senza alcuna mistura di feudalità. Donde il compito della giurisprudenza di distinguere quali dovessero riguardarsi come tali.

La legge 18-29 dicembre 1790, esplicando l'art. 6 della legge

9 agosto 1789 e disciplinando la redimibilità delle rendite fondiaria, dava delle norme circa l'enfiteusi: « Toutes les rentes foncières perpétuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles soient, quelle que soit leur origine, à quelques personnes qu'elles soient dues, gens de mainmorte, domaine, apaganistes, ordre de Malte, même les rentes de dons et legs, pour cause pie ou de fondation, seront rachetables; les champarts de toute espèce et sous toute denomination, le seront pareillement, au taux qui sera ci-après fixé. Il est défendu de plus, à l'avenir créer aucune rédevance foncière non remboursable, sans préjudice des baux à rente ou emphytéoses, et non perpétuels, qui seront exécutés pour toute leur durée, et pourront être faits à l'avenir pour 99 ans et audessous, ainsi que les baux à vie, même sur plusieurs têtes, à la charge qu'elles n'excèdent pas le nombre de trois » (1).

Restava dunque l'enfiteusi temporanea, ma dava a luogo a controversia per la sua natura: chi vi vide un semplice diritto di locazione; chi, un *jus in re aliena*; chi vide perdurarvi, senza alcuna trasformazione, il dominio diviso (2).

Le enfiteusi perpetue furono proibite per l'avvenire; ma l'opinione dominante ritenne che, se ne fossero stipulate, non sarebbero state nulle, ma solo soggette a riscatto (3). Infatti tali enfiteusi furono parificate completamente alle rendite fondiaria: con che il dominio diviso cessava, non restando al concedente alcun dominio diretto. Non cessava però il carattere immobiliare di tali rendite. Lo disse testualmente l'art. 3 del tit. 5 della legge: « La faculté de racheter les rentes foncières ne changera pareillement rien à leur nature immobilière, ni quant à la loi qui les régissait: en conséquence, elles continueront d'être soumises aux mêmes principes, lois et usages

(1) MERLIN, Rép. v. Rente foncière, § 11, art. 1.

(2) FRANÇOIS, *L'emphytéose*, pag. 297 e segg.

(3) PEPIN LE HALLEUR, *Histoire de l'emphytéose*, pag. 332; FRANÇOIS, p. 299.

que ci devant, quant à l'ordre des successions, et quant aux dispositions entrevifs et testamentaires, et aux aliénations à titre onereux ».

È discutibile se cessasse la natura *reale* delle rendite stesse, come si volle desumere dall'art. 1. del tit. V. « La faculté du rachat, accordée aux débiteurs des rentes foncières, ne dérogera en rien aux droits, privilèges et actions qui appartenaient ci-devant aux bailleurs de fonds soit contre les preneurs personnellement, soit sur les fonds baillés à rente; en conséquence les créanciers bailleurs de fonds continueront d'exercer les mêmes actions hypothécaires, personnelles ou mixtes, qui leur étaient accordés par les loi, coutumes, statuts et jurisprudence qui étaient précédemment en vigueur dans les différens lieux et pays du royaume ».

Io non credo che la permanenza del carattere reale delle rendite si possa affermare con sicurezza, come il Coviello (1); nè l'afferma il Proudhon, sulla cui autorità il Coviello si fonda. Il Proudhon, come vedremo, è molto prudente: egli tralascia di definire e si limita a precisare gli effetti della legge.

Alla legge 18-29 dicembre 1790 seguirono le due grandi leggi ipotecarie 9 messidoro anno III e 11 brumaio anno VII. La prima all'art. 5 stabilì « Sont seuls susceptibles d'hypothèques; 1.^o La *propriété* des biens territoriaux étant dans le commerce ou pouvant être aliénés, de leur accessoires inhérents ou établis à perpétuelle demeure, ensemble des fruits non recueillis, des bois non coupés et des servitudes foncières; 2.^o L'*usufruit* des mêmes biens, résultant seulement des baux emphytéotiques, lorsqu'il reste encore vingt-cinq années de jouissance ». — La seconda all'art. 6 stabiliva: « Sont seuls susceptibles d'hypothèque: 1.^o Les *biens territoriaux* transmissibles, ensemble leurs accessoires inhérents; 2.^o L'*usufruit*, ainsi que la *jouissance à titre d'emphytéose* des mêmes biens, pour le temps de leur durée ».

(1) *Indole giuridica delle decime ex-feudali*, § 4 in *Giur. it.*, vol. VII.

Si discusse in Francia se in base a queste leggi si potesse riguardare come *proprietà* diretta e quindi suscettibile di ipoteca il diritto di un concedente nell'enfiteusi temporanea (1).

Certo ogni rendita cessava di essere immobiliare: l'art. 7 della stessa legge 11 brumaio anno VII stabiliva che « les rentes constituées, les rentes foncières et les autres prestations que la loi a déclarées rachetables, ne pourront plus à l'avenir être frappées d'hypothèques ».

Quanto alla realtà delle rendite stesse è molto discutibile se possa dirsi rimasta. Il Proudhon non si pronuncia, ma nota quanto basta per dubitare molto di quel che il Coviello sostiene. Osservava il Proudhon che la riserva delle azioni (personale, ipotecaria e mista) in favore del proprietario della rendita, contenuta nella legge del 1790, poteva far nascere la questione: se dopo la legge 11 brumaio anno VII il proprietario fosse obbligato alla formalità della iscrizione per conservare il diritto di rendita *erga omnes*: data quella riserva di azioni, il proprietario avrebbe dovuto poter perseguire le sue antiche rendite presso qualunque terzo possessore, senza bisogno di iscrizione. Nondimeno il Proudhon opinava che fosse necessaria l'iscrizione, ma non solo, come dice il Coviello, in forza della legge 11 brumaio anno VII e dell'art. 2148 Cod. Civ. che prescrivevano di presentare all'ufficio del conservatore « un bordereau portant le montant du capital des créances exprimées dans son titre, ou évaluées par l'inscrivant, pour les rentes et prestations » (con che si alludeva appunto alle rendite fondiariae per la cui costituzione non vi era stato capitale espresso nel contratto); il Proudhon premetteva anche due argomenti dottrinali importanti in favore della necessità dell'iscrizione: « 1° La loi ayant déclaré la rente essentiellement

(1) Affermativamente si pronunziò il Merlin e dietro lui molti altri; contro invece il Pepin le Halleur ed altri. Vedi la discussione in PEPIN LE HALLEUR, pag. 332 e segg.; FRANÇOIS, pag. 29) e segg.

rachetable, il y aurait de la contradiction dans les termes, à la considérer come une portion indivise de la propriété de l'immeuble. 2.^o Les actions réservées par le décret de 1790 n'ont trait qu'au *payement des arrérages de la rente, et au droit d'en provoquer la reconnaissance par titre nouvel*: ce qui ne suppose pas nécessairement que le *créancier doive être encore considéré aujourd'hui comme copropriétaire de l'héritage affecté à la redevance*» (n. 281).

Con che l'oggetto delle azioni è spiegato con un contenuto di diritto meramente personale.

66. L'enfiteusi giungeva così all'Assemblea Nazionale, nel cui seno ne fu votata l'abolizione. I motivi furono i seguenti: 1.^o Essendo illimitata la durata della locazione, non v'era più bisogno di contratti enfiteutici, potendo il conduttore avere tutto il tempo necessario per migliorare la cosa e profittare de' miglioramenti (Tronchet). 2.^o L'enfiteusi dava occasione a molte liti, ed esigeva delle regole complicate, di cui non si volle caricare il codice civile (Tronchet, Bigot-Préaménau). 3.^o Non solo il fondo dato in enfiteusi, ma tutti quelli del debitore erano ipotecati al pagamento del canone, di modo che questo era a peso dell'intero patrimonio di una famiglia (Tronchet, Crétel). 4.^o I fondi enfiteutici erano quasi invendibili, non volendo nessuno acquistare fondi soggetti a pesi così incomodi, e da' quali non era possibile liberarsi. 5.^o Il fondo enfiteutico non era suscettibile di contribuzioni tanto forti, quanto un fondo libero (Beranger). 6.^o Le mutazioni che sopravvengono per siffatta sorta di beni producono un minore provento di registro (Beranger).

A queste ragioni si rispose in quell'Assemblea: 1.^o Che pei dipartimenti meridionali, il cui territorio era sterile, si reclamavano le enfiteusi: un affitto anche di ottant'anni non avrebbe dato una bastevole garentia per intraprendere le piantagioni delle viti e degli olivi e per costruire canali d'irrigazione. 2.^o Che l'enfiteusi doveva dar luogo a molti litigi in un tempo, in cui vi erano frammisti i diritti signorili, pe' quali non v'erano regole determinate da una legge pre-

cisa, e che non avevano altra base che le opinioni degli autori e la varia giurisprudenza dei Tribunali; non allora che, aboliti i diritti signorili, tutta la materia si poteva ridurre a regole semplici (Maleville). 3.^o Che la divisione del livello non era tanto involuta quanto si diceva; nè era necessario dividerlo, potendosi riporlo nel podere di uno dei condividenti (Pelet). 4.^o Che dato pure che un fondo enfiteutico fosse invendibile, per lo Stato e pel privato tornava sempre meglio che un fondo incolto, il quale era del pari fuori commercio e non fruttava nulla, mentre l'altro pagava un'imposta e produceva. D'altra parte non era vera la incommercialità dei beni enfiteutici: quasi tutti i poderi del mezzogiorno della Francia erano enfiteutici, e si vendevano quanto gli altri, dedotto il capitale del livello, quantunque allora fossero aggravati dai diritti signorili. 5.^o Che della concessione a livello non si valevano che il venditore privo di mezzi per coltivare e l'acquirente privo di mezzi per comperare; tolto loro questo mezzo, le terre non avrebbero prodotto, e non avrebbero data materia alle imposizioni (Cambacèrès). 6.^o Che infine la frequenza delle mutazioni sarebbe stata in ragione della facilità che il contratto porgeva per alienare o acquistare il fondo (Cambacèrès).

Perchè dunque l'enfiteusi fu esclusa dal Codice? Di tutta quella corrente che trascinò la sorte dell'enfiteusi fra gli altri istituti funesti alla proprietà va qua riferito l'apprezzamento autorevolissimo del Cambacèrès, il quale, a spiegare la legge francese che dichiarava l'affrancabilità delle rendite enfiteutiche, osservava: « Per giudicare della legge di cui trattasi e dei risultati che ha avuti, è necessario rimontare allo spirito che l'ha dettata. L'Assemblea costituente doveva lottare contro la classe dei privilegiati, la quale era in pari tempo quella dei grandi proprietari; e l'ha attaccata attaccando la proprietà donde questa traeva la sua forza; e per questo mezzo essa si è affezionato il terzo stato, che voleva opporre ai privilegiati. Questo sistema ha prodotto, tra le altre leggi, quella che per-

mette la ricupera dei livelli. Tale legge non è fondata sovra principii di legislazione; essa è meramente politica, e puramente dettata dalle circostanze; e l'effetto siffattamente dimentico, che forse coloro che se ne sono valse per la ricupera, oggi stesso rinuncierebbero la loro proprietà a livello, se ne fossero autorizzati. Dunque la questione non è stata giudicata dall'Assemblea nazionale. Una legge voluta dalle circostanze non può essere riputata un pregiudizio, come nol furono altre della stessa tempra, emanate sopra differenti materie. Egli è per tal guisa che ora vuolsi ristabilire la facoltà di testare, e vogliansi far rivivere molte altre disposizioni che furono sacrificate alle circostanze ».

Il Codice francese recò gli articoli 529 e 530.

« Art. 529..... Sont aussi meubles par la détermination de la loi les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'Etat, soit sur des particuliers ».

« Art. 530. Toute rente établie à perpétuité pour le prix de la rente d'immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fond immobilier est essentiellement rachetable. — Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat. — Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans: toute stipulation contraire est nulle ».

Così il Codice venne a ribadire la *mobilità* e l'*affrancabilità* di tutte le rendite, comprese le enfiteutiche, ed a consacrare anche la loro *personalità*. Questo sostenne subito il Merlin con un ragionamento degno di nota. Una differenza molto importante fra la vendita ordinaria e l'*aliénation qui se fait par le bail à rente* dell'antico diritto francese era, come notò il Proudhon questa: « dans le contrat de vente le prix non encore payé n'est dû que par la personne de l'acheteur, tandis qu'ici (nel *bail à rente*) est dû par le fonds même dont il est censé faire partie » (1). Ed il Merlin ap-

(1) Loc. cit., n. 271.

punto osservò « que le bail à rente est maintenu par le Code Napoléon; mais que la redevance qui est le produit de ce contrat, ne forme plus, à proprement parler, une *rente foncière*; c'est que cette redevance n'existe plus dans l'immeuble dont elle est le prix, qu'elle n'est plus qu'une rente sur le particulier dans la propriété duquel cet immeuble a passé par le bail à rente, et que par conséquent elle est comprise dans l'art. 529, qui déclare *meubles, par la détermination de la loi*, les *rentes perpétuelles sur des particuliers*..... Ajoutons que par l'art. 530, la rente créée *comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier*, est entièrement assimilée à la rente créée *pour le prix de la vente d'un immeuble*. Or celle-ci est certainement due *par la personne* de l'acquéreur, et conséquemment mobilière. Le moyen, d'après cela, de ne pas ranger également l'autre dans la classe *des dettes personnelles*, et par conséquent des meubles? » (1). Infine « de ce que la rente foncière est assimilée par le Code Napoléon à la rente créée pour le prix de la vente d'un immeuble, il résulte une conséquence bien importante: c'est qu'elle forme, pour celui à qui elle appartient, une créance aussi privilégiée que l'est, pour le vendeur, la créance du prix du bien qu'il a vendu ». Donde la necessità della iscrizione, come si esigea infatti dall'art. 11 del decreto imperiale 12 dicembre 1808, relativo al granducato di Berg, per le rendite fondiarié riservate ai signori sulle terre tenute fino ad allora in colonato, e dall'art. 37 del decreto imperiale 9 dicembre 1811, relativo all'abolizione della feudalità nei dipartimenti anseatici (2).

(1) Rép. v. *Rente foncière*, art. V, n. 2.

(2) Art. 37. « Pur sûreté de l'acquittement des redevances maintenues jusqu'au rachat et du capital du rachat, les propriétaires auront, sur les fonds grevés, un privilège qui s'exercera immédiatement après celui du fisc pour les contributions, pourvu que, dans deux ans, à compter du 20 avril 1810 les pays ci-devant westphaliens, et pour les autres parties, à partir de la publication du présent décret, il ait été par eux pris inscription au

Gli scrittori di diritto francese s'accordano nel ritenere la rendita come un credito, e non è vero che non si soffermino ad esaminarne le conseguenze rispetto alle facoltà dell'abbandono (1).

§ 4.

Le leggi francesi ed il Codice Napoleone in Italia.

SOMMARIO

67. La legislazione francese in Italia — 68. Nella Repubblica cisalpina, poi Regno d'Italia — 69. Ne' Ducati di Parma, Piacenza e Guastalla — 70. Toscana — 71. A Lucca — 72. Nello Stato Pontificio — 73. In Piemonte — 74. Nel regno delle due Sicilie.

67. La legislazione francese prese la volta dell'Europa, e si affermò in Italia col dominio delle armi francesi; che, oscillante dal

bureau des hypothèques. Cette inscription conservera ledit privilège pour les arrérages échus à partir des dites époques, jusqu'à concurrence de deux années » (MERLIN, Rép. *Rente seigneuriale*. § III). Il Coviello contrappone l'art. 54: « Les inscriptions conservent le droit du propriétaire, mais n'y ajoutent rien, et ne font aucun obstacle à ce qu'il soit contesté ». « L'iscrizione, egli ne desume, non cangiava per nulla il diritto del creditore della rendita, che rimaneva qual era ». Ma ne desume troppo: l'art. 44 premette che l'iscrizione conservava il diritto per dire che non vi aggiungeva nulla; ma s'intende che lo conservava nella natura e nella forma risultante dalle nuove disposizioni che ne avevano fatto un diritto di *credito privilegiato*. Che cosa sarebbe stato un *diritto reale privilegiato*? È superfluo poi notare (e non credo che il Coviello insista sulla sottolineatura della parola *propriétaire*) che *propriétaire* nell'art. 44 significa *propriétaire de la redevance*, come sempre in tutto il decreto, come nello stesso art. 37 e poi anche negli artt. 45, 53, 54, 56 etc.

(1) CHÉNON, *Le démembrement de la propriété foncière*, p. 141 (Paris 1881); AUBRY et RAU, II, 457 e nota 1.

1796 al 1800, si consolida dopo la battaglia di Marengo. Alla Francia si riuniva nel 1802 il Piemonte, in cui si introducevano i Codici francesi mano a mano che si andavano pubblicando; vi si riuniva Genova, repubblica autonoma protetta dalla Francia, nel 1805, e dal 4 luglio veniva anche a Genova pubblicato il codice civile; vi si riuniva il ducato di Parma e Piacenza nello stesso anno 1805; e, pel senatoconsulto del 17 febbraio 1809, anche lo Stato Pontificio, mentre le Legazioni e le Marche erano già state incorporate nel Regno d'Italia. La Toscana, per decreto imperiale del 12 maggio 1808, era stata assoggettata ad una giunta straordinaria; prima ancora, fin dal 1° maggio 1808, vi era stato pubblicato il Codice Napoleone; il 5 luglio 1809, per altro decreto imperiale, passava alla principessa Elisa, già investita del principato di Lucca e Piombino. La Repubblica cisalpina, che già il 26 gennaio 1802 aveva data la presidenza a Napoleone, diventò Regno d'Italia il 18 marzo 1805, e non tardarono a riunirvisi lo Stato Veneto, ceduto dall'Austria alla Francia, il principato di Guastalla (24 maggio 1806), già posseduto da Paolina Bonaparte, le Romagne e le Marche. Il Codice Napoleone, per l'art. 56 del terzo Statuto, veniva messo in attuazione a datare dal 1° gennaio 1806. Infine a Napoli il 30 marzo 1806 era proclamato re di Napoli e di Sicilia Giuseppe Bonaparte, a cui succedeva nel 15 luglio 1808 il Murat, che nei dominii di qua dal Faro pubblicò il Codice Napoleone, entrato poi in vigore il 1° gennaio 1809.

Interessante per la storia e per la dommatica del diritto enfiteutico è la condizione in cui l'enfiteusi di tipo francese viene a trovarsi nei varii Stati italiani, per le leggi e le consuetudini importanti che quivi regolavano l'istituto.

Deve anzitutto osservarsi che l'applicazione delle leggi francesi nei paesi che si venivano annettendo alla Francia non fu eguale, ma andò moderando il suo rigore mano a mano che l'annessione ritardava. Lo notò il *Rapporto del Conte Bertier alla Sezione di le-*

gislazione del Consiglio di Stato del 2 giugno 1813, relativo all'applicazione delle leggi feudali nei Dipartimenti della Toscana.

« Dans l'état actuel qu'apersoit-on? La France divisée en trois parties, dont chacune est, quant à l'objet qu'on discute, régie par des règles diverses. La première et la plus grande de ces trois parties se compose de l'ancien territoire et des pays qui lui ont été pleinement assimilés, lors de leur réunion: là, ce ne sont pas seulement des droits de casualité, mais encore les redevances annuelles, qui ne se payent point, à raison de leur mélange avec des droits abolis. Dans quelques autres pays, on a, lors de leur réunion ou peu après, distingué les droits fixes, d'avec les droits casuels; et l'on n'a supprimé que ceux-ci, en maintenant les autres: telle est notamment la Toscane. — Enfin, dans les parties les plus nouvellement réunies à l'Empire, telles que Rome et les départemens anasiatiques, on a purement et simplement appliqué les principes de l'assemblée constituante; et sans abolir aucune des prestations qui derivaient d'une concession de fonds, même à titre féodal, on les a seulement déclarées rachetables d'après un taux et un mode déterminé.

Ces variantes s'expliquent par la diversité des époques. À la première, on se croyait lié par les lois de 1793, de manière à ne pouvoir soustraire à leur empire les pays mêmes qu'on réunissait au territoire français. A la seconde, on a fait un pas hors du cercle tracé par le besoin éprouvé jusqu'alors de rendre tout uniforme. À la troisième, on a franchi toutes les barrières, pour n'admettre que ce qui a semblé, dans tous les points, conforme aux droits de la propriété » (1).

Naturalmente la sovrapposizione delle leggi francesi doveva dar luogo in Italia, come altrove, ad una complicazione di rapporti giuridici, tanto più grave, quanto più lontane dalla nostra tradizione giuridica apparivano le nuove leggi: onde ci è dato di assistere qua

(1) V. in Poggi, l. c., v. I, pag. 260.

e là ad un' opera di cernita giudiziosa per accogliere il bene della riforma senza nuocere ad istituti sanissimi del nostro diritto.

Per cominciare, preferiamo studiare il fenomeno prima nella Lombardia, dove l' applicazione di quelle leggi, avvenuta sotto gli occhi del Romagnosi, offrì al grande pensatore di discutere i più importanti problemi relativi all' argomento. Vero è che il Romagnosi, ammiratore della legislazione francese, fu più d' ogni altro proclive ad accogliere opinioni che in altre parti d' Italia trovarono critici ed avversarii nella dottrina e nella giurisprudenza; quel dibattito anche oggi non è senza utilità per la discussione di problemi tuttora ricorrenti.

68. Una prima legge s' ebbe per la Repubblica Cisalpina relativa ai fedecommissi, alla successione intestata ed alla minore età, del 6 termidoro anno V (24 luglio 1797), con la quale si proibivano per l'avvenire i vincoli fedecommissarii, si annullavano quelli esistenti, lasciando liberi dispositori de' beni vincolati gli attuali possessori, e si richiamava il diritto comune per la successione sia testata, sia intestata, mantenendosi ferme le leggi 20 gennaio 1766 e 5 settembre 1767 relative alle Manimorte. (1).

(1) I. Resta d'oggi in avanti proibito d'istituire nuovi fedecommissi di qualunque sorte essi siano, sotto qualunque denominazione cadano, per qualunque estensione di tempo, e ciò tanto per disposizione tra vivi, quanto per ultima volontà. II. Tutti gli atti, che si facessero in contravvenzione al presente articolo, saranno *ipso jure* nulli in quella parte però soltanto, che si troveranno in opposizione coll'articolo stesso. Li Notari che si prestano a rogare simili atti, o ad eludere la presente legge, incorreranno nella interdizione del Notariato. III. Dalla pubblicazione della presente legge, si dichiara annullato qualsivoglia vincolo fedecommissario in oggi vigente, sotto qualsivoglia denominazione tanto in forza di disposizioni tra vivi quanto di ultima volontà, e le sostanze vincolate s'intendono fatte libere nella persona dell'attuale possessore, che ne potrà tosto disporre, come d'ogni altra sua sostanza. IV. Colla premessa abolizione di vincoli fedecommissarii non s'intendono pregiudicati li diritti competenti a qualsiasi persona,

Seguirono le altre due leggi che portano ambedue la data del 7 fiorile anno VI (26 aprile 1798), che proibivano per l'avvenire ed

sia contro dell'attual possessore, sia sulla sostanza stata affetta da vincoli suddetti per titoli purificati anteriormente alla presente legge, dovendo rimanere salvo l'esperimento di tali diritti nelle vie regolari di giustizia, semprechè sia praticabile a termine di ragione. V. Le successioni intestate saranno in tutta la Repubblica generalmente regolate d'ora in avanti secondo la disposizione del Diritto Comune salvi li casi, nei quali o vi fosse stato espressamente derogata dalla costituzione o dalle nuove leggi organiche relative alla medesima, o l'osservanza del diritto comune riuscisse incompatibile colla piena esecuzione. VI. Similmente dovrà regolarsi in conformità del diritto comune la facoltà competente a chiunque di disporre delle cose proprie per via di testamento o d'altro atto di ultima volontà, ferme però stanti le formalità, attualmente praticate rispetto ai modi diversi di fare simili atti e disposizioni testamentarie. VII. Nè il matrimonio, nè la dote pagata, promessa, o costituita potranno togliere alle donne i diritti di successione verificabili in loro favore dopo la pubblicazione del presente proclama. Le rinuncie poi fatte a simili diritti dalle donne maritate saranno operative ed efficaci semprechè riguardate come *contratto* possano essere sussistenti a termine di ragione. VIII. Nei casi però, in cui le donne maritate saranno ammesse a consuccedere, dovranno esse conferire a norma della Legge in favore degli altri eredi tutto ciò che avranno ricevuto da quegli, alla di cui eredità si tratta di succedere. IX. Restano in pieno vigore le leggi 20 gennaio 1765 e 5 settembre 1767, attualmente veglianti per l'esclusione delle così dette Mani-morte dalle successioni ed altri acquisti, e sussisterà pure come in addietro l'effetto dell'ammortizzazione contratta dagli ecclesiastici regolari, mediante la formale emissione dei voti religiosi. X. La minor età sarà limitata in avvenire all'anno ventesimo compiuto, sicchè dopo immediatamente questa età, ciascheduno sarà considerato maggiore per tutti gli effetti correlativi di ragione. XI. Si dichiarano abolite ed annullate tutte le Leggi, Costituzioni, Statuti e Consuetudini state finora osservate nei diversi luoghi della Repubblica, che negli oggetti determinati dalla presente legge portino una diversa disposizione, e che siano in qualunque modo contrarie a quanto in questa stessa legge viene ordinato.

annullavano nel presente l'una le disposizioni che ordinavano cumuli di rendite (1), l'altra gli usufrutti successivi (2); e poi la legge del 26 fiorile stesso che abolì qualunque legge e consuetudine inducente il diritto di retratto, salvo che fosse convenzionale (3).

Sorse allora la questione: se la legge sui fedecommissi comprendesse sotto la sua disposizione anche i livelli *ex pacto et providentia*; e vi fu un voto contrario del consiglio legislativo del 26 gen-

(1) « I. Sono annullate tutte le disposizioni fatte fin qui per atto tanto fra vivi, quanto di ultima volontà a favore di persone o certe od incerte, e future ordinanti cumuli di rendite di beni. II. È proibita in avvenire l'istituzione di ogni sorta di tali cumuli. I Notari non roghino atti contenenti simili istituzioni. III. I beni, sciolti a tenore dell'articolo I dal vincolo di *cumulo*, diventano liberi nella persona chiamata, se questa è certa e vivente, negli eredi intestati dell'Istitutore del cumulo, avuto riguardo alla morte di lui, se la persona chiamata sia *incerta* e non nata ancora. IV. Sono annullati tutti i cumuli ordinati a guarenzia de' compratori de' fondi fidecommissari, o de' Sovventori, o di altre terze persone, quando il debitore del cumulo abbia modo di cautelare in altrettanti fondi il garentito. In difetto i cumuli restano tolti dopo lo spazio di 10 annui; e le somme accumulate restano libere in favore del proprietario ».

(2) « Gli usufrutti progressivi, o s'a transitorii con ordine successivo in più generazioni, o famiglie, cadono sotto le prescrizioni dei § I, II, III, e IV della legge 6 termidoro anno V ».

(3) « I. Qualunque legge, e consuetudine inducente per qualsivoglia titolo, o causa il gius di retratto sì coattivo, che prelativo è totalmente abolita, sussistendo unicamente il gius di retratto proveniente da particolari convenzioni. II. È egualmente abolito il gius di retratto, o ricupero accordato da Leggi statutarie al debitore per rivendicare fondi stabili giudizialmente venduti o aggiudicati in pagamento di debiti; ma li creditori sono assolutamente tenuti ricevere in pagamento de' loro crediti li fondi stabili dei debitori per il prezzo della stima dopo gli esperimenti dell'asta; abrogata perciò qualunque legge o consuetudine in contrario. III. L'articolo antecedente non comprende il caso in cui pende tuttora a favore d'un debitore il termine della ricupera ».

naio 1805, che diede occasione alla circolare del Ministro della Giustizia del 30 gennaio 1805. Per tale autentica interpretazione i Tribunali, durante la intermedia legislazione fra il vecchio diritto e l'emanazione del nuovo codice civile, furono obbligati a pronunciare non essere stato abolito il vincolo successorio nei livelli progressivi *ex pacto et providentia*. Venuto il Codice Napoleone (articoli 732 e 745), questa stortura, com'ebbe a dirla Romagnosi, fu tolta (1).

(1) *Della ragione civile delle acque*, p. 320 e 327; vedi la sent. 23 novembre 1807 della Cassazione francese con la celebre requisitoria contraria di MERLIN (Rép. v. Emp. p. 529 e 534).

Per l'importanza della questione, che si presentò in quasi tutte le parti d'Italia, merita di essere riferita la motivazione del voto del consiglio legislativo: « Il Consiglio ha dovuto riconoscere che la legge 6 termidoro non poteva, nè può estendersi dai tribunali giudiziari ad annullare i vincoli dipendenti da contratto di livello *ex pacto*, neppure riguardo all'ordine di successione dei livellari nell'utile dominio, altrimenti i tribunali giudiziari ciò facendo, troppo si allontanerebbero dalle due regole principali ad essi prescritte per la retta interpretazione ed applicazione delle leggi: regole chiaramente emergenti, una dalle LL. 12 e 27 al titolo *de legibus, senatusque consultis*; l'altra dalle LL. 14 e 16 dello stesso titolo tutte nel Digesto. Imperocchè la legge 6 termidoro quantunque premetta alcune considerazioni generali atte ad essere applicate a più oggetti, le concreta poi determinatamente alle disposizioni proibitive ed annullanti i fedecommissi ed i vincoli fedecommissari; ond'è che i principii additati alle generali considerazioni premesse, possono bensì servire per dare alla lettera della legge, cioè alla materia dei fedecommissi, e dei vincoli fedecommissari, che è il soggetto determinato della legge, la maggiore estensione possibile: ma non già ad estendere la forza di essa legge a ciò che in nessuna maniera essa legge secondo il letterale ed espresso suo testo non ha voluto comprendere, come appunto sono i contratti di livelli *ex pacto* ».

« In fatti somma diversità trovasi nella natura di ciò che chiamasi fedecommissio e vincolo fedecommissario, e di ciò che dicesi livello *ex pacto*; perciocchè le parole di fedecommissio e di vincoli fedecommissari nel loro

Altri provvedimenti si vollero a regolare il censimento dei fondi livellari, tale il Decreto 25 ottobre 1808, e poi quello del 10 febbrajo 1809 *sui trasporti delle proprietà nei registri censuarii*, il quale ultimo al titolo II, dispose: « Chiunque acquista per successione, con-

significato proprio e comunemente ricevuto, per quanto vogliansi estendere, non si possono applicare che alle disposizioni private colle quali una o più persone statuiscono della piena proprietà dei loro fondi per beneficiare alcuni, sostituendo successivamente uno ad altro nel beneficio; e le disposizioni sole di questa natura sono quelle, che ne' quattro primi articoli la legge 6 termidoro annulla e proibisce di qualunque sorta esse sieno, e sotto qualunque denominazione vengano. Al contrario i livelli *ex pacto* e simili nulla hanno di comune con qualunque sorta di fedecommissso, nemmeno coi cosiddetti convenzionali; stantechè nè si dispone per essi della piena proprietà, ma solo dell'utile dominio, e per un dato tempo, dopo il quale i beni ritornano in pieno dominio del proprietario; nè si dispone per beneficiare, ma in via di contratto per un corrispettivo ».

« Da ciò nasce che posta tanta diversità nella natura, negli oggetti e negli effetti rispettivi fra i fedecommissi ed i livelli *ex pacto*, la legge che parla dei primi, e tace dei secondi, non può con interpretazione estensiva applicarsi a questi, perchè non trattasi di cose simili fra loro, come la prima indicata regola d'interpretazione esige: onde a tale regola ed alle leggi che la stabiliscono potrebbe essere opposta manifestamente siffatta applicazione ».

« E siccome la disposizione della legge 6 termidoro con annullare i fedecommissi ed i vincoli fedecommissari istituiti, distrugge la volontà legittimamente pronunciata dei defunti, e restringe, proibendoli, la libertà dei viventi, alla seconda regola d'interpretazione ed alle leggi che la stabiliscono, verrebbe pure manifestamente opposta l'applicazione estensiva, di cui si tratta, perchè darebbe ulteriore conseguenza a cosa fatta a ragione di qualche utilità contro la ragione comune, tanto più che la conseguenza di alterare i contratti seguiti ed i diritti che da essi derivano a persone viventi, quali sono o Direttari o quelli che li rappresentano non meno che livellari, è quella di restringere in avvenire anche la libertà della contrattazione ».

« Ma oltre a ciò il consiglio ha dovuto riconoscere che l'applicazione

tratto, od altro qualsivoglia titolo, la proprietà e il possesso di un fondo soggetto a censo, dovrà nel termine di tre mesi dalla data del seguito acquisto, denunziare questo con petizione regolare al Cancelliere, all'Amministrazione o all'Ufficio del Censo incaricato.

della legge 6 termidoro ai livelli *ex pacto* è contraria eziandio, e manifestissimamente alle leggi posteriori della Repubblica ».

« La legge 7 fiorile anno VII ne è una prova, imperciocchè quantunque essa riconosca che i vincoli imposti a titolo di cumuli o di usufrutti progressivi offrono gli stessi inconvenienti de' fedecommissi; pure tiene che la legge 6 termidoro nelle sue disposizioni non ha provveduto, almeno espressamente, a ciò che riguarda i detti cumuli ed usufrutti progressivi, e vi provvede essa medesima; d'onde è chiaro che nel caso di riconosciuta identità di ragione, e neppure dall'autorità legislativa si è creduto potersi estendere l'interpretazione della legge 6 termidoro a comprendere con effetto retroattivo cosa di cui espressamente non aveva parlato, com'erano i cumuli e gli usufrutti progressivi. Molto meno perciò potrà l'autorità giudiziaria estendere quella legge ai livelli *ex pacto*, che niuna analogia hanno per la natura loro, nè per gli oggetti, nè per gli effetti coi fedecommissi e coi vincoli fedecommissari ».

« Un'altra prova emerge dalla legge 14 settembre anno I (1892), la quale trattando della franchizione de' livelli nazionali nell'articolo 13 prescrive una regola pei livelli transitori *ad quoscumque haeredes* ed un'altra diversa ne prescrive all'articolo 14 pei livelli di diversa natura, proporzionando per questi la franchizione alle molteplici circostanze delle convenzioni e dei casi; regole opportunamente sviluppate di poi nel relativo decreto del Governo de' 27 settembre anno stesso ».

« Una dichiarazione dunque estensiva della legge 6 termidoro ai livelli *ex pacto* sarebbe manifestamente opposta alla citata legge 14 settembre, perciocchè riguarderebbe tutti i livelli divenuti nella stessa natura transitoria *ad quoscumque haeredes*, quando la legge 14 settembre gli ha ritenuti di differente natura ».

Contro questo voto scrisse il ROMAGNOLI. « A chi considera il testo di queste due leggi (quella sui cumuli e quella sugli usufrutti successivi) si vede che desse hanno propriamente la virtù di *autentica interpretazione*, e

dei trasporti, e far trasportare il fondo in testa propria (Art. 22). Sono compresi nella disposizione dell'articolo precedente quelli che acquistano a titolo di livello, affitto perpetuo, di usufrutto, con lo

non quella di nuova e prima non pensata disposizione. Se infatti i vincoli successivi reali che formano la causale della legge 6 termidoro si verificano tanto nei meri fedecommissi, quanto nei cumuli e negli usufrutti progressivi, ne veniva di necessaria conseguenza che almeno queste due ultime leggi formavano una mera applicazione della legge generale abolitiva dei vincoli fedecommissari. Non era la forma particolare, ma bensì gli effetti che questi vincoli seco portavano, per i quali per identità precisa di causa si doveva applicare la legge generale, tanto più che l'abolizione portava di colpire *qualunque vincolo fedecommissario sotto qualsivoglia denominazione tanto per atto fra vivi quanto di ultima volontà*. Gli atti tra vivi comprendono o no tutta specie di contratti sia gratuiti, sia onerosi? Era dunque manifesto che la legge non aveva solamente di mira i così detti fedecommissi, ma propriamente i vincoli reali sulle sostanze, contrari alla buona libertà commerciale, ed ai fondamentali principi economici nell'ordine sociale delle ricchezze.

Se si fosse trattato dei soli fedecommissi sarebbe stata impropria l'espressione dell'art. della legge 6 termidoro usando la frase « qualunque vincolo fedecommissario sotto qualsiasi denominazione per atto tra vivi e di ultima volontà », come è per sè evidente. Un esempio di questi vincoli successivi lo abbiamo anche nei semplici *retratti*, sia gentilizi, sia contrattuali indefinitamente estesi; come pure gli abbiamo nei livelli così detti *ex pacto et providentia*, i quali rappresentavano in piccolo un simulacro feudale, e che dai giureconsulti vengono compresi sotto il titolo generico dei feudi. In essi il possessore di questi beni era realmente gravato a trasmettere tutta la sostanza al successore collo stesso titolo, e collo stesso modo dei fedecommissi, talchè fatta astrazione dalla forma estrinseca, si verificava la logica identità del vincolo fedecommissario, al quale la legge 6 termidoro pose attenzione, e sul quale strettamente statui, esprimendo essere sua intenzione che, sotto qualsivoglia forma tali vincoli fossero aboliti, e qualunque fosse l'atto col quale fossero indotti tali vincoli, essa li toglieva di mezzo. Era dunque letteralmente evidente che lungi che la legge volesse

effettivo possesso dei beni di compra col patto di retrovendita. (articolo 23) (1).

A dubbi, diede luogo il trasporto e la iscrizione dei canoni dovuti dai livellari sopra fondi loro concessi; e furono mossi quesiti al Gran Giudice Ministro della Giustizia, il quale diede una risposta ed emanò poi una circolare con cui, dopo una certa perplessità, finiva col ritenere non necessaria l'iscrizione dei diretti dominii, eccetto che il concedente, avendo convenuto un'ipoteca sui fondi proprii dell'enfiteuta per l'adempimento del contratto, volesse, anche in concorso di tali fondi, mantenere garentita ogni sua ragione (2).

restringersi alla specie più nota che per antonomasia portava il nome di fedecommissi, essa legge dava la più ampia estensione possibile alla sua intelligenza ed al suo effetto, di modo che in qualunque luogo e sotto qualunque forma si verificassero i vincoli successivi, essa li voleva aboliti ».

(1) ROMAGNOSI, *Opere*, VII (Ed. DE GIORGI), p. 620.

(2) Sono due documenti interessanti anche perchè ci dimostrano a quali discussioni dava luogo l'applicazione delle leggi francesi in Italia, discussioni che, dopo un secolo, sono tutt'altro che cessate. La risposta è del 15 maggio 1809: « I. Trattandosi di fondi enfiteutici è regolare che il livellario venga censito colla sottrazione del canone, e che l'estimo di questo sia posto alla partita del Direttario; tale è lo stato del Regolamento Censuario del Regno. II. Il Decreto 25 ottobre 1808, non esige la trascrizione degli utili domini costituiti anteriormente al Codice Napoleone. Esso non ingiunge che l'obbligo al Livellario di fare eseguire il trasporto in testa propria del fondo enfiteutico nei Catasti Censuari: l'ispezione adunque si riduce a vedere se al Direttario compete l'azione dell'ipoteca legale, e quindi l'onere dell'iscrizione della medesima; a questo proposito giovano le seguenti osservazioni: I contratti enfiteutici non si annoverano fra le materie contemplate dal Codice Napoleone, e quindi continuano i medesimi ad essere retti dalla Costituzione di Zenone e delle altre leggi iscritte nella collezione Giustiniana. Tre sono le azioni che queste leggi accordano al Direttario, onde tutelare il diretto dominio e la percezione dei canoni contro l'enfiteuta che si

Ma contro la dottrina a cui paiono informati questi atti sorse l'autorità del Romagnosi a sostenere in Italia tutto quello che il Merlin aveva scritto in Francia su questo argomento.

rende contravventore alle condizioni ed ai patti del contratto: sono esse la vendicazione, l'ipoteca tacita, e la personale — Coll'esercizio di ciascuna di queste azioni può il Direttario garantire ogni suo diritto, ed altra disparità non esiste, che quella che la legge generalmente riconosce fra le azioni personali e reali. — Quindi è che se il Direttario intende di conservare oltre all'azione vendicatoria o personale anche l'anteriorità dell'ipoteca tacita, deve all'appoggio del rispettivo titolo far eseguire l'iscrizione voluta dal R. Decreto 25 ottobre 1808. Vero però è che sebbene i Direttari non si prestassero alle iscrizioni delle dirette loro ipoteche sui fondi enfiteutici, l'interesse dei Direttari medesimi continuerebbe nondimeno ad essere garantito coll'esercizio dell'azione vendicatoria, la quale competendo per ragione di dominio, è proponibile contro qualunque possessore, ed ottiene di regola effetti più efficaci dell'ipotecaria, nè va soggetta alle disposizioni del suddetto Decreto 25 ottobre. — Si crede poi superfluo di fare avvertire, che il ricevitore comunale a tenore della legge 23 marzo 1804 ha diritto di procedere all'immediato oppignoramento del fondo enfiteutico per causa delle imposte non pagate, senza che il Direttario possa sotto qualunque titolo arrestare il corso degli atti, fuorchè non si sottoponga al pagamento ».

La Circolare è del 13 giugno 1809 ed è diretta ai Procuratori Generali presso le Corti di Giustizia: « Mi viene riferito essersi da molti eccitato il dubbio, se il proprietario del diretto dominio, debba, in esecuzione del reale Decreto 15 ottobre 1808, far iscrivere il suo diritto sul fondo enfiteutico, onde garentirsi la percezione dei canoni, e l'integrità della convenzione in concorso dell'enfiteuticario o dei suoi creditori. — Il Decreto 25 ottobre 1808, conformemente al Regolamento 19 aprile 1806, ed agli articoli 2106 e 2134 del Codice Napoleone, non obbliga i proprietari ad iscrivere i loro domini per conservarli, ma assoggetta alla iscrizione i soli diritti delle ipoteche o di privilegi che si esercitano dai terzi sopra gl'immobili altrui. Or non è di semplice ipoteca o di privilegio il diritto appartenente al proprietario del diretto dominio d'esigere i canoni e le altre prestazioni enfiteutiche. Esso è un diritto di proprietà: dunque l'iscrizione si renderebbe superflua ed

Si ritenne come una conseguenza naturale dell'impero del Codice l'abolizione della facoltà di costituire più *livelli*, cioè concessioni perpetue od a lungo tempo del dominio utile di un fondo sotto prestazione di un annuo canone, con la riserva del dominio diretto. Quando le parti fossero addivenute alla costituzione di enfiteusi perpetue, esse sarebbero esistite a termine degli art. 529 e 530 del Codice Napoleone, rimanendo come non apposte le condizioni inconciliabili con le disposizioni dei detti articoli e con le altre leggi, quali il *dominio diretto ed utile*, la *irredimibilità* e la natura *immobiliare* della rendita.

Circa i livelli temporanei, essi non potrebbero mai stabilirsi *con le stesse condizioni degli antichi*, sia pel Codice che non soffre divisione di dominio immobiliare, sia per espressa dichiarazione legislativa, dalla quale risulta che nei *livelli temporanei* tutta la proprietà riposa sulla persona del così detto direttario. Lo stesso avveniva pei livelli temporanei anteriori, e l'enfiteuta veniva equiparato ad un semplice conduttore.

Quanto ai livelli perpetui costituiti anteriormente, il Romagnosi opinava ch'essi non dovessero più considerarsi come affetti dal con-

inopportuna, avvegnachè essendo questa unicamente diretta a conservare il diritto dell'inscrivente sopra gl'immobili altrui, cadrebbe invece sulla proprietà dell'inscrivente medesimo. D'altronde il reale Decreto 10 febbraio 1809 titolo terzo, articolo 23, avendo prescritto il trasporto di fondi enfiteutici in testa di livellari, coll'indicazione del vincolo reale, cui vanno soggetti, provvede abbastanza contro la mala fede de' venditori e previene con bastevole pubblicità della qualità enfiteutica dello stabile, chiunque aspiri a farne l'acquisto. — Queste considerazioni pertanto m'inducono a dichiarare non essere necessaria l'iscrizione dei diretti domini, eccetto che il padrone della diretta proprietà avendo convenuto un'espressa ipoteca sugli stabili propri dell'enfiteutario per la manutenzione del contratto, voglia, anche in concorso di detti stabili, mantenere garentita ogni sua ragione. Etc... ».

(CANOVA, I, c. p. 220 e segg.).

dominio del direttario e dell'utilista, ma si dovesse ritenere che tutto il dominio esistesse presso dell'enfiteuta. Partiva da una massima della Cassazione dell'Impero contenuta nella decisione del 6 luglio 1812: «essere sempre in potere del legislatore di regolare per l'avvenire il modo di esecuzione dei contratti e di sostituire il modo che conviene al sistema generale da lui stabilito». Prescindendo dalla quistione di fatto, se nel Regno d'Italia prima del Codice Napoleone fosse intervenuta alcuna legge che almeno indirettamente avesse abolito il condominio sui fondi enfiteutici, e data per ipotesi la mancanza di siffatte leggi, egli opinava che le disposizioni del Codice si dovessero applicare per la forza stessa dell'unità legislativa e della coerenza della pratica posteriore. Citava come precedenti favorevoli alla sua tesi le decisioni della Cassazione dell'Impero, la quale, senza alcuna legge riformatrice antecedente, aveva applicato l'art. 1912 ai censi consignativi usati in Italia, ritenendo che il debitore di una rendita costituita in perpetuo può essere costretto al riscatto, se cessa di adempiere ai suoi obblighi pel corso di due anni, e che l'applicazione di questa disposizione ai contratti di rendite anticamente costituite non poteva intendersi come un effetto retroattivo, quando la mora del debitore in adempiere le sue obbligazioni è *posteriore alla promulgazione del Codice*. Così pure notava che, senza alcuna legge riformatrice antecedente, la stessa Cassazione levò il vincolo lineare alle enfiteusi ecclesiastiche e con la mera applicazione degli articoli 732 e 745 del Codice Napoleone le ridusse alla condizione delle enfiteusi puramente ereditarie. Confortava la sua tesi, argomentando dalle leggi e dai decreti pubblicati nel Regno d'Italia su altre materie, per cui appariva avere il legislatore ritenuto come cessato fra il livellante ed il livellario il condominio, ed aver supposto invece risiedere nel livellario la piena proprietà, salvo il peso del canone. Argomentava infatti dagli articoli 22 e 23 del Decreto del 10 febbraio 1809 sui *trasporti delle proprietà nei registri censuarii* riportati innanzi, e dall'art. 30 del

Decreto 12 gennaio 1807, dal quale deduceva che il livellario è considerato come un proprietario, solo obbligato come un *debitore* (1). Argomentava pure dagli articoli 10 e 20 del decreto 4 agosto 1807, dai quali desumeva che le proprietà livellarie non erano valutate come affette da condominio: se ciò fosse stato, le proprietà dirette non sarebbero state valutate in proporzione del canone, ma in proporzione del valore del fondo.

Pel Romagnosi l'effetto delle nuove leggi sui livelli anteriori perpetui non implicava alcuna retroattività, ma riducevasi a regolare solamente il modo di esecuzione del contratto, in relazione all'eminente interesse pubblico dello sviluppo delle proprietà, salvo ogni diritto anteriormente quesito alla parte. Negando che nel caso si trattasse di retroattività, il Romagnosi affermava che tutti i lucri e tutti i diritti di proprietà erano conservati al livellante, come la rendita, la sicurezza nell'esiger la rendita mediante il privilegio, i diritti eventuali, il diritto di ritorno del fondo nel caso di estinzione di linea, il diritto di caducità in caso di mora nel pagamento del canone. All'obiezione che il diritto di ritorno e di caducità non si potesse spiegare senza la conservazione di un dominio diretto, egli rispondeva, seguendo il Merlin (*Questions de droit*, tom. IV, v.º Moulin p. 290 e 291), che la reversione del fondo ben poteva essere anche effetto di una clausola risolutoria, e citava la vendita col patto di riscatto e la donazione soggetta a risoluzione per sopravvenienza di figli: la estinzione della discendenza fungeva appunto come una condizione risolutiva, come la mora fungeva da condizione risolutiva tacita, di patto commissorio.

Tenuto fermo quindi il contenuto del diritto del livellante, egli

(1) « Qualunque debitore di mutui, censi, livelli, decime ed annualità qualsivogliano, dovute a corporazioni esistenti e stabilimenti, per oggetto di culto, istruzione e beneficenza pubblica, potrà *liberarsi* pagando il *capitale* che verrà convenuto alla cassa d'ammortizzazione ».

veniva esaminando quale trasformazione quel diritto subisse nelle sue esplicazioni. Tolto al livellante il *jus in re*, secondo lui il diritto alla rendita era un diritto di *credito* e quindi *mobiliare*. Ma il fondo doveva rimanere *impegnato* per sicurezza della esigenza della rendita, e quindi soggetto al peso della medesima: il credito della rendita con ipoteca rispetto al livellante è un debito con ipoteca rispetto al livellario. « Per questa ragione, proseguiva il Romagnosi, nei Decreti 12 gennaio e 4 agosto 1807 il livellario fu considerato e chiamato *semplice debitore* ed il livellante *semplice creditore* ». E ne dava questa spiegazione: « Qui però non si tratta più della natura propria della rendita, ma bensì dei *vincoli di sicurezza*, onde effettuarne l'esigenza a favore del livellante. La natura del vincolo è correlativa alla natura del diritto; e siccome la conversione da immobiliare in mobiliare è fatta per solo ministero della legge, così il vincolo ipotecario, ossia meglio il privilegio viene indotto per opera della nuova legge medesima, in vista per altro del contratto anteriormente stabilito; e però se la nuova legge toglie il *jus in re*, e sostituisce il *jus ad rem* proprio degli enti mobiliari, non libera il fondo enfiteutico da qualunque vincolo, ma ne sostituisce un altro adatto alla natura novamente data alla rendita medesima » (1).

Finalmente le rendite perpetue, anche anteriori al Codice Napoleone, erano *redimibili*, secondo il Romagnosi. Partiva dall'art. 530 del Codice Napoleone, che dichiara redimibili tutte le rendite esistenti, e dagli art. 517 e 526, che per esclusione le dichiarano *mobiliari*, ed affrontava una prima obbiezione: il codice, si obiettava, non parla di *livelli*, onde, per l'art. 3 del Decr. 16 gennaio 1806 posto in fronte al Codice Napoleone, le leggi anteriori non cessano di aver forza nelle materie che non formano oggetto del Codice. E rispondeva: 1° l'art. 530 comprende benissimo i *livelli* là dove parla di

(1) *Op.*, VII, p. 639 e segg.

qualunque rendita perpetua stabilita come condizione della cessione d'immobili fatta a titolo oneroso o gratuito; 2.^o anzi con la sua locuzione il Codice ha parlato per *antonomasia* dei livelli perpetui, sia per l'uso adottato da lungo tempo in Francia di applicare la denominazione di *rente foncière*, se non esclusivamente, almeno eminentemente ai livelli perpetui, sia pel preciso significato reale che precipuamente si ebbe di mira nella formazione dell'art. 530 del Codice Napoleone.

Passava poi ad un'altra obbiezione: i livelli francesi, si diceva, non erano *identici* ai livelli italiani. Il Romagnosi sosteneva l'identità, invocando da una parte l'autorità degli scrittori, che in Francia consideravano il *bail à rente* identico all'enfiteusi, e dall'altra l'autorità delle leggi che trattavano delle enfiteusi come di contratti identici alla enfiteusi (art. 5 legge 18 dicembre 1790). E poi, pur concedendo per falsa ipotesi, che il *vestito e gli accessori* delle *rentes foncières* francesi fossero dissimili dai livelli italiani, restava, secondo lui, identico il carattere precipuo cioè il vincolo del condominio. Ed aggiungeva che la qualità d'irredimibile e d'immobiliare di qualunque rendita sui fondi, e quindi dei livelli, era abolita pel solo motivo d'incompatibilità di legislazione.

Dalla affrancabilità poi venne deducendo due effetti importantissimi. Il primo traeva dall'insegnamento di Merlin (*Rép. Rente foncière*; § II, art. V): « la redevance qui est le produit de ce contrat (*bail à rente*), ne forme plus, à proprement parler, une *rente foncière*; c'est que cette redevance n'existe plus dans l'immeuble dont elle est le prix, qu'elle n'est plus qu'une rente pour le particulier dans la propriété duquel cet immeuble a passé par le bail à rente, et que par conséquent elle est comprise dans l'art. 529, qui déclare *meubles*, par la détermination de la loi, les *rentes perpétuelles pour les particuliers* ». L'altro effetto deduceva, contro la opinione del Merlin: e l'effetto era che, data l'affrancabilità, cessava qualunque diritto di reversibilità del fondo enfiteutico in favore

del direttario: « Reso il possessore proprietario pieno ed incommutabile, egli temer non potrebbe quand' anche egli fosse l'ultimo chiamato che il padron diretto o gli aventi causa da lui venissero a richiamare l'utile dominio onde consolidarlo col diretto. Coll'affrancabilità il creditore dei canoni può essere invitato dal possessore a ricevere il relativo capitale, e ricusando di riceverlo, può il possessore liberarsi facendone il deposito. Tale è l'essenza dell'affrancazione. Posto ciò si esclude per sempre persino la possibilità di esercitare il ritorno stabilito nell'originaria investitura. Col diritto di affrancazione l'investito diviene perpetuo, assoluto e incommutabile padrone come è notorio » (1).

Ma per servire all'effettivo esercizio del privilegio, il titolo del privilegio stesso doveva, secondo il Romagnosi, essere iscritto allo ufficio delle ipoteche: « la quale *iscrizione*, diceva, per sè stessa è totalmente di ordine pubblico, perchè fondata sul motivo della pubblica sicurezza delle contrattazioni » (2). « Il direttario non è che un creditore d'una rendita mobiliare assicurata bensì sul fondo, ma nel sistema attuale non produce estrinsecamente un'azione esercibile sul fondo se non mediante iscrizione all'ufficio delle ipoteche. Dunque se la proprietà del fondo venga alienata senza queste iscrizioni, il creditore, altre volte direttario, avrà bensì un'azione personale contro il debitore, altre volte utilista, ma non potrà molestare giammai il terzo acquirente e possessore alle cui mani la proprietà pervenne libera da ogni ipoteca notificata » (p. 679).

Nè poteva esser un ostacolo per l'iscrizione la mancanza d'una tassa legale dei capitali del canone o di altre rendite simili. Lo prevede e vi provvede infatti l'art. 2148 del Codice Napoleone là dove esige che nella nota lasciata presso l'ufficio delle ipoteche « venga notato l'importo dei crediti capitali espressi nel titolo, o *valutati*

(1) *Ragione civile delle acque*, p. 349.

(2) *Op.*, VII, p. 644.

dall'inscrivente, riguardo alle rendite ed alle prestazioni o ai diritti eventuali, condizionali o indeterminati, nei casi in cui questa valutazione sia prescritta, come pure l'importo degli accessori di questi capitali ed il tempo in cui sono esigibili». Aggiungeva poi che ad evitare ogni perplessità in tale valutazione, finchè non fossero emanate norme apposite ed in mancanza d'accordo fra le parti, il giudice poteva seguire le leggi vigenti per le affrancazioni dei livelli, affitti perpetui, ed altre prestazioni si fisse che casuali degli stabilimenti pubblici e di culto (1).

Altro oggetto di provvedimenti legislativi fu la ritenuta delle imposte prediali sui fondi enfiteutici. Un parere del Consiglio di Stato del 21 gennaio 1809 approvato da S. M. (2) determinò il De-

(1) *Op.* VII, p. 681-682.

(2) « Le Conseil d'État, qui, d'après le renvoi ordonné par Sa Majesté, a entendu le Rapport de la section des Finances sur celui du Ministre de ce Département, relatif à la question de savoir :

1^o Si la contribution foncière des héritages possédés à titre d'emphytéose, doit être supportée par le preneur qui paye la rente, ou par le bailleur qui la perçoit;

2^o Si l'emphytéote est autorisé à retenir, sur le montant de la redevance, un cinquième pour représenter les contributions dues par le bailleur pour la jouissance de la rente;

Vu la Loi du premier Décembre 1790; Considérant que le payement des contributions étant une charge inséparable de la propriété utile; il ne doit être supporté que par celui qui en jouit, c'est à dire par le preneur ou ses ayant droit; que cette jurisprudence, conforme au Droit commun, a été reconnue par une Décision du Ministre des Finances rendue le 10 Avril 1792;

Considérant que la disposition de la Loi du 1790, qui autorise le débiteur de rente à la retenue du cinquième sur la redevance, est textuelle et précise; que, par consequence, le bailleur ne peut lui contester ce droit, à moins qu'un pacte n'ait été stipulé dans l'Acte emphytéotique,

Considérant, pour ce qui regarde les emphytéoses consenties par les ci-

creto di Napoleone del 27 aprile 1811, così concepito: «I. Le contribuzioni imposte sui beni tenuti a livello sono a carico dell'enfiteuta, anche nel caso in cui non sia stato espressamente obbligato al pagamento delle imposte del contratto. II. L'enfiteuta è autorizzato a ritenersi il quinto dell'ammontare del canone per rappresentare la contribuzione dovuta dal proprietario. Questa ritenuta però non potrà aver luogo nei casi in cui sarà stato stipulato in qualunque modo che il peso delle contribuzioni sarebbe esclusivamente a carico dell'enfiteuta. III. Il nostro Gran Giudice, Ministro della Giustizia ed il nostro Ministro delle Finanze del Regno, sono incaricati, ciascuno in ciò che lo riguarda, dell'esecuzione del presente Decreto che sarà pubblicato ed inserito nel Bollettino delle Leggi».

Nonostante tale Decreto, grave controversia sorse sul come dovesse regolarsi la ritenuta: il Romagnosi vi portò il suo esame, applicando rigorosamente le teorie svolte innanzi. Dal Decreto, confrontato col Parere, il Romagnosi deduceva: 1.^o che l'imposta prediale dovess'essere sempre pagata dal possessore o detentore del fondo; 2.^o Che il possessore del fondo soggetto a livello o altra simile prestazione, avesse sempre diritto ad un rimborso proporzionale al quinto della rendita stabilita dal concedente; e questo diritto derivava dalla legge, senza bisogno di espressa convenzione. Il rimborso doveva farsi mediante la ritenuta ragguagliata sull'impor-

devant Corps ecclésiastiques, pour lors exempts des impositions, qu'il n'y a nul motif pour supposer qu'il eussent stipulé la condition de l'exemption de toute retenue, lorsque cette condition n'a point été expressément énoncée dans leur contrat;

Est d'avis: 1.^o Que les contributions imposées sur les propriétés tenues à bail emphytéutique doivent être à la charge de l'emphytéote, lors même qu'il n'a point été astreint expressément à se payer par l'Acte de bail ;

2.^o Que l'emphytéote est autorisé à la retenue du cinquième sur le montant de la redevance, pour représenter la contribution due par le bailleur, à moins que le contraire n'ait été expressément stipulé ».

tare del quinto del valore della rendita; dimodochè quando il debitore della rendita pagava il creditore, poneva in isconto del canone annuale la corrispondente porzione d' imposta che doveva toccare al creditore, e che fu pagata a suo nome dal debitore medesimo.

3.^o Contro un tal diritto di ritenzione non si poteva opporre altra eccezione che quella di un patto stipulato antecedentemente fra il livellante e il livellario col quale si fosse concordato che tutta la imposta prediale dovesse andare a carico del solo livellario, senza compenso da farsi dal livellante e quindi senza veruna ritenzione.

4.^o Quanto alla esenzione una volta competente ai beni ecclesiastici, ed ai beni privilegiati dei nobili e feudatarii, la legge non riconosceva che tale esenzione potesse operare a guisa di patto per caricare definitivamente il livellario del peso dell' imposta e quindi togliersi la ritenuta proporzionale, attesochè tale esenzione operando per fatto di legge non si poteva mai considerare come libera e convenzionale, tra le parti. «Ciò ha luogo, proseguiva il Romagnosi, anche quando fosse intervenuto un patto espresso fra il concedente e il concessionario; avvegnachè il patto altro non essendo in quel sistema che un mero atto famulativo della legge, ed un surrogato alla legge medesima, ivi la volontà delle parti non era operativa per creare un diritto ma meramente dichiarativa per eseguire un obbligo imposto dalla legge, la quale anche senza la volontà delle parti produceva per ministero proprio lo stesso effetto. Per la qual cosa venendo abrogata la legge attributiva del privilegio dell' esenzione, il patto fatto sotto l' impero della legge abrogata, come famulativo della medesima, cessa di aver vigore; ed in conseguenza il concedente, per non sottostare alla sua quota d' imposta sotto la nuova legge, abbisogna di un libero patto e di una nuova convenzione, operante per virtù propria della libera volontà delle parti. Questo è il risultato di diritto pe' patti riguardanti i Corpi una volta esenti da imposte».

Il Romagnosi esaminò anche a quali livelli dovesse applicarsi il Decreto del 27 aprile 1811, se cioè ai livelli perpetui o ai tem-

poranei, ovvero agli uni ed agli altri; e la sua risposta era diversa a seconda che si trattasse della Francia o del Regno d'Italia. In Francia nella legge sulla contribuzione fondiaria venivano compresi anche i capitali pecuniari e le rendite mobiliari, e lo spirito del citato parere si riferiva interamente al sistema delle contribuzioni fondiarie stabilite colla legge 1 dicembre 1790, riportata come norma nel detto parere. « Infatti colla detta legge sotto la classe delle contribuzioni fondiarie si comprende anche la tassa sui capitali pecuniarii, ossia sulle rendite mobiliari portanti ipoteca sui fondi; e ciò in conformità delle leggi, introdotte sotto l'antico regime col nome di *decimo* e *ventesimo*, con le quali fu caricata d'imposta ogni specie di rendita e quindi anche le rendite mobiliari (1). Da ciò derivò al debitore, che paga l'imposta, il diritto di ritenuta proporzionale contro il creditore della rendita, ossia il capitalista, per assoggettarlo alla contribuzione addossatagli, e che fu pagata per suo conto ». « Quindi la mobilitazione delle rendite fondiarie perpetue, introdotta in Francia con le nuove leggi, non produsse alcuna esenzione per li contribuenti delle pubbliche imposte; poichè tanto coloro che godevano rendite immobiliari, quanto coloro che godevano rendite mobiliari o in origine, o rese tali per fatto della legge, furono tutti assoggettati alla pubblica imposta. Ma nel Regno d'Italia la cosa non è così. Qui non si conosce l'universale imposta francese; qui sotto il nome di *contribuzioni imposte sui beni tenuti a livello* (come dice l'art. 1 del citato Decreto) non si può intendere che la prediale, la quale colpisce i soli beni immobili; dimodochè il detto Decreto 27 aprile 1811, autorizzante la ritenuta, non è applicabile che alla prediale, e solamente si può eseguire in fatto di prediale a carico del *proprietario* stesso dell'immobile ».

Donde il Romagnosi deduceva che il detto Decreto non poteva applicarsi se non ai livelli *temporanei*, perchè solo in questi il con-

(1) MERLIN, Rép. v. *Vingtième*.

cedente conservava la sua qualità di *proprietario*; « il *proprietario* di cui si parla nel Decreto, altri non può essere che il concedente del livello temporaneo, e non l'enfiteuta del livello perpetuo, per il motivo perentorio che il livellario temporaneo può bensì chiedere al padrone un rimborso d'imposta pagata corrispondente alla contribuzione dovuta dal proprietario; dovechè all'opposto l'enfiteuta, ch'è proprietario del livello perpetuo, non potrebbe ripetere che da sè stesso la deduzione di cui parla il Decreto: lo che in ultima analisi significa, non essere applicabile al livellario perpetuo la disposizione del Decreto medesimo. Questa deduzione a carico del creditore della rendita livellaria perpetua non si potrebbe verificare che nel solo caso in cui i capitali mobiliari, ossia le rendite mobiliari medesime, fossero assoggettati ad imposta. Ma all'epoca del 27 aprile 1811 le rendite mobiliari, derivanti da capitali, erano, come ognun sa, esenti da imposta ».

Ed ecco come il Romagnosi formolava i corollari conseguenti da questa interpretazione del decreto. « 1.º ogni direttario creditore di canoni per livelli perpetui o simili a perpetui, ogni locatore a perpetuità ed ogni altro creditore di prestazioni fondiarie a titolo perpetuo, si deve considerare esente da qualunque imposta prediale caricata sui beni assoggettati alla rendita medesima fondiaria, ed in conseguenza egli non è altrimenti soggetto alla ritenuta contemplata nel detto Decreto, ma ha diritto di esigere il canone e la prestazione nell'intera sua quantità, senza deduzione alcuna, a favore del debitore della rendita medesima. 2.º Ciò ha luogo quand'anche nell'investitura o per qualunque altra maniera il creditore della rendita si fosse obbligato per patto espresso di assumere in sè medesimo il peso dell'imposta prediale, o almeno l'obbligo di bonificare al debitore una certa quota proporzionata alla quantità del canone o della rendita. Imperocchè in forza delle nuove leggi essendo stata cangiata la natura dell'oggetto del contratto, e tolta la ragione fondamentale del patto stipulato, cessa *ipso jure* la forza e la dispo-

sizione del patto medesimo, tanto nei rapporti fra privato e privato, quanto nei rapporti fra il privato ed il pubblico Tesoro, il quale ha in mira di esigere la prediale a carico dei soli proprietari. 3.º Indebito e senza causa fu il pagamento o la riduzione accordata dai creditori o direttari a titolo perpetuo ai loro debitori, e molto più il pagamento o totale o parziale della prediale imposta su i beni soggetti a livelli o rendite perpetue; e però rimane ai direttarii o creditori medesimi aperto il diritto di ripetere l'indebitamente pagato. 4.º Che se fosse intervenuta sentenza passata in giudicato, questa potrebbe bensì colpire i pagamenti passati dedotti in questione ma non i pagamenti futuri, su i quali non potrà cadere la cosa giudicata. Nè a ciò potrebbe ostare una massima erronea spiegata dal Giudice o Tribunale, con la quale si assoggettasse il direttario o creditore allo stesso carico per obbligarlo in futuro; avvegnachè con ciò si attribuirebbe all'opinione del Giudice la forza di disposizione regolamentare eccedente l'oggetto giudicato: lo che viene altamente vietato ed anche punito dalle nostre leggi civili e criminali. 5.º Per lo contrario le disposizioni del detto Decreto sono interamente applicabili alle enfiteusi temporanee, e la ritenuta ha sempre luogo in favore dell'enfiteuta, a meno che nella investitura non sia stato espressamente stipulato che l'enfiteuta non possa ripetere rimborso alcuno proporzionale dal direttario per rappresentare la contribuzione dovuta da lui. 6.º All'enfiteuta temporaneo, e rispettivamente al direttario padrone del fondo livellato, vengono e debbono venire applicate le massime già premesse per determinare se debba aver forza di patto l'esenzione dalle pubbliche imposte, stipulata a favore dei direttari altre volte privilegiati in forza di legge o di consuetudine, come in molti paesi erano gli ecclesiastici sì secolari che regolari, i feudatari, ed altri aventi privilegi » (1).

(1) *Op. cit.*, 696 e segg.

69. Con decreto del 3 giugno 1805 (14 pratile anno XIII) fu pubblicato ne' ducati di Parma, Piacenza e Guastalla il codice francese, che andò in esecuzione il 1 luglio. Con altro decreto (19 pratile) fu ordinata la pubblicazione del titolo III della legge ipotecaria 25 ottobre 1798 (11 brumaio anno VII), e venne stabilito il termine di un anno per le iscrizioni dei privilegi e delle ipoteche del passato. Il giorno 8 agosto 1808 fu promulgata la legge francese di affrancazione 18-29 dicembre 1790; e con decreto 30 giugno 1810 tutte le leggi, i decreti, i pareri del Consiglio di Stato vigenti in Francia furono estesi ai dipartimenti al di qua delle Alpi, e quindi anche a quello del Taro.

Anche qui si presentò il quesito: se il caso di vocazione enfiteutica fosse caso di successione e di sostituzione, abolita dal decreto imperiale del 14 pratile anno XIII; e il Supremo Tribunale con sentenza 3 gennaio 1825, come già la Cassazione francese, decise affermativamente (1). Ma non si arrestò qui la contesa.

La discussione sull'indole del diritto del concedente sotto l'impero delle leggi francesi fu ampia da parte del Melegari, il quale, difendendo i direttarii, venne a conclusioni perfettamente opposte a quelle del Romagnosi; ce ne occupiamo perciò subito dopo affinché il dibattito sia colto in tutta la sua importanza.

Si discusse infatti se, pel vigore delle leggi francesi, la serie dei diritti competenti al direttario fosse venuta meno, all'infuori del diritto al canone. I direttarii piacentini molestati o impauriti dal sistema della così detta *mobilizzazione* dei canoni ricorsero al Sovrano nel 1817, affinché togliesse ogni influenza delle leggi francesi in tutto ciò che si riferiva alla proprietà e all'interesse dei direttarii pei beni enfiteutici; ma il loro ricorso fu respinto con la Risoluzione sovrana del 2 ottobre 1817 (2).

(1) Causa Landi, Soprano e Boselli, vedi MELEGARI, *Decisioni del Trib. Supremo di revisione di Parma* (ed. 2ª Reggio 1857), III, p. 31.

(2) Raccolta delle leggi, 1817, vol. IX, 2º semestre, n. 72, p. 128 e segg.

Sulla quistione venne poi la celebre sentenza di uno dei Tribunali civili de' Ducati del 13 giugno 1823, la quale decise che dopo la pubblicazione delle leggi francesi la proprietà del fondo enfiteutico passò libera e per intero all'enfiteuta possessore, per cui svanì ogni vocazione dell'investitura a favore degli ulteriori chiamati a succedere nell'enfiteusi, ed il padrone diretto rimase un semplice creditore di annua prestazione con ipoteca, od anche con privilegio sui fondi enfiteutici, ma con obbligo di prendere iscrizione per conservarli.

Il Melegari combattette questa decisione con una copia di considerazioni che toccano tutta la struttura storico-giuridica del nostro istituto. Egli oppose: 1) Che l'articolo 530 c. c., non poteva riferirsi alla enfiteusi od affitto perpetuo, perchè le rendite fondiarie cui allude il codice erano trasmissioni di vera proprietà. 2) Che le enfiteusi e gli affitti perpetui stipulati sotto le leggi romane, gli statuti e le consuetudini, non rimasero colpiti dall'art. 530, sia perchè lo stesso codice protestava che non intendeva retroagire; sia perchè il medesimo art. 530, con la facoltà accordata al creditore della rendita di regolare le clausole e le condizioni del riscatto, ed anche di stipulare che esso non si sarebbe potuto esercitare per un certo tempo, non poteva riguardare che l'avvenire, essendo queste cose impossibili a verificarsi nei contratti già fatti e stipulati per l'addietro; sia perchè non si sapeva quale sarebbe la maniera e la tassa dell'affrancazione, la quale non era stata convenuta nè regolata in passato. 3). Anche quando la mobilitazione delle rendite francesi si fosse voluta applicare alle enfiteusi ed agli affitti nostri, il Melegari notava che se il diritto di esigere le annue rendite era stato reso personale, e collocato tra le cose mobili, come asseriva Merlin e come risultava dalle decisioni della cassazione di Francia, questo era una novità per la Francia; ma in Italia od almeno nei tre ducati che si reggevano colle leggi romane e sulle autorità degli scrittori pratici e dei tribunali esteri, il diritto di percepire gli annui canoni e

fitti perpetui era in origine una cosa mobile, cioè personale. Contro Baldo e contro il De Afflictis che sostennero la realtà egli si appoggiava a Merlino Pignatelli ed agli scrittori dei tribunali da questi citati, sostenendo che i canoni enfiteutici ed i laudemii non si riscuotono se non per azione personale, da non potersi sperimentare contro il terzo possessore. Ciò posto se al padrone diretto, diceva il Melegari, competeva l'azione personale, è manifesto che il diritto corrispondente si risolveva in un puro credito, e doveva annoverarsi fra le cose mobili; e l'innovazione non c'era. Ritenuto poi lo stesso supposto, era manifesto del pari che se l'odierna mobilitazione aveva convertito quel diritto in un'ipoteca, questo diritto aveva acquistata una forza che non aveva per l'addietro. E se le nuove leggi avevano assoggettata l'azione reale ossia la ipotecaria alla iscrizione, non avevano fatto che trattare il corrispondente diritto alla guisa di tutti gli altri suoi pari, e la supposta mobilitazione non aveva nè modificato, nè distrutto quel diritto.

Ma i diritti del padrone diretto non sono ristretti a quelli di riscuotere i canoni ed i laudemi. La mobilitazione non poteva essersi estesa anche a tutti gli altri diritti per imporne la iscrizione e per minacciarli che altrimenti sarebbero distrutti. I diritti di cui consta il dominio diretto tendono tutti a recuperare l'unico dominio in certi casi, e condizioni, formano anzi un diritto solo di rivendicazione. Chi dice diritto dice anche azione, che è anche il mezzo legittimo per farlo valere; e il mezzo per far valere un diritto non può sicuramente essere di natura diversa da quello stesso diritto che rappresenta e cui serve. E poichè l'utile dominio è un immobile, per l'art. 520 c. c. quei diritti e quelle azioni sono immobili. « Ed ecco, conchiudeva il Melegari, trovato il posto fra gli immobili ai diritti dei quali è caso, ecco tolta ogni forza all'argomento del Sig. Merlin sulle rendite fondiari; anzi ritorto quello stesso argomento con esso che i diritti del padrone diretto, eccettuato quello di riscuotere i canoni ed i laudemi, non sono stati immobilizzati ». (pag. 85).

4) Che pochi giorni dopo la pubblicazione del codice civile fu pubblicata nei ducati la legge 28 ottobre 1798 pel solo tit. 3^o, che enunciava occuparsi solo *des hypothèques et des privilèges du passé*. Dalle disposizioni di questa legge il Melegari diceva non potersi altro dedurre che questo: a) che i diritti dei padroni diretti delle enfiteusi e de' fitti perpetui, quando non fossero d'ipoteca o di privilegio, non vennero contemplati, tocchi, trasmutati, alterati dal tit. 3^o dalla legge di brumale; b) che se i diritti di quei padroni per riscuotere i canoni ed i laudemii si ritenevano come ipotecarii, bisognò iscriverli onde conservarli; ma se quei diritti si ritenevano come *personali*, la legge per conservarli non ci provvide di alcun mezzo.

5) Che durò ne'tre Ducati il sistema del codice civ. e del titolo 3.^o della legge di brumale relativo all'enfiteusi ed ai fitti perpetui fino all' 11 agosto 1808, in cui si promulgò la legge 18-29 dicembre 1790. Ma da questa legge, osservava il Melegari, non si può dedurre altro che la affrancabilità delle rendite: « Del resto, sia rispetto all'originaria natura di esse enfiteusi o fitti, vale a dire al diritto di esigere i canoni, al modo di succedere in questi e disporre per quel che riguarda a' direttarii, sia in rispetto a' diritti o personali o reali di essi direttarii, compresi quelli di laudemio o di altro simile, e di convenuta devoluzione nel caso di alienazione, tutto quanto rimase come e quale era in passato, tanto per legge, quanto per consuetudine, uso o giurisprudenza » (p. 87).

6) Che con decreto imperiale del 30 giugno 1810 tutte le leggi, i decreti, i pareri del Consiglio di Stato attualmente in vigore in Francia vennero accomunati a' dipartimenti al di qua delle Alpi, e quindi anche a quello del Taro. Da questa circostanza i fautori della mobilitazione e de' supposti effetti di essa argomentavano che dovessero valere fra noi i residui della legge dell' 11 brumaio non pubblicati nel 1805, l'avviso del Consiglio di Stato del 1 marzo 1808, i decreti imperiali del 12 dicembre 1808, del 9 di-

cembre 1811, e del 1 marzo 1813 pel gran ducato di Berg, pei dipartimenti Anseatici, di Roma e del Trasimeno, la decisione della corte di cassazione 5 dicembre dello stesso anno 1808 con altre non poche posteriori a quella».

Ma contro queste illazioni osservava: a) Che il decreto 30 giugno 1810 nel rendere esecutorii in questi Stati le leggi e le altre disposizioni francesi preservò le modificazioni che potessero essere state fatte prima con decreti particolari, e tra le modificazioni implicite per gli Stati di Parma e Piacenza dovevasi annoverare quella della pubblicazione contemporanea del codice civile e del tit. 3.^o della legge di brumaio e successiva della legge 18-29 dicembre 1790. b) Quanto ai decreti particolari a Berg ed ai dipartimenti sopra indicati, nulla essi potevano provare per riguardo agli altri paesi. E quando si fossero letti attentamente quei decreti, si doveva notare come il loro autore, quando riduceva i diritti dei proprietari delle rendite alla nuda ipoteca privilegiata soggetta all'iscrizione, dava loro un contraccambio nella tassa del riscatto ed anche con l'assegnar loro certe porzioni del fondo, e col far ad essi pagare certi interessi fino al riscatto (1). Il che non si sarebbe fatto per gli Stati di Parma e Piacenza, senza che se ne potesse comprendere la ragione. c) L'avviso del Consiglio di Stato del 1 marzo 1808 dice «que la disposition du Décret 1 du 17 nivôse an XIII ne peut s'entendre que pour l'enphytéose à terme, *par laquelle* le bailleur, en concédant la jouissance, *se reserve* la propriété de manière qu'elle repose sur sa tête: et ne doit pas s'étendre aux titres qui, *qualifiés d'emphytéose perpétuelle*, abandonnent ensemble la jouissance et la pro-

(1) Es. art. 36 del Decreto pe' dipartimenti Anseatici: « Lorsque la concession en fief ou en roture sera sujette, par le titre ou par la coutume des lieux, à un droit de retour en faveur du seigneur, ce droit sera remplacé par une indemnité réglée de la manière et aux taux établis par l'art. 90 ci-après etc. ».

priété; ce qui n'est autre chose, qu'une alienation absolue, qui fait reposer la propriété sur la tête de l'acquéreur à pareil titre». Ma da ciò, diceva il Melegari, non si può dedurre che in tutte le enfiteusi perpetue vi sia trasferimento di proprietà e di godimento nell'enfiteuta: l'avviso dice solo che in quelle in cui ciò avvenga non si applica la disposizione del Decreto I del nevoso anno XIII.

d) La decisione della Cassazione 5 dicembre 1808, aggiungeva il Melegari, non merita riguardo perchè non motivata e perchè contraddetta nella massima da quella stessa legge cui si appoggia. Infatti essa dice: «attendu que d'après les art. 1 e 2 de la loi 29 décembre 1790 le fond baillé à la locatairie perpétuelle, n'a pu être considéré dans le mains du preneur, que comme simplement grévé d'une rente rachetable, la cour casse». Il che contraddice all'art. 1 del tit. 4.º (V) della legge stessa e ad altri che conservano, fino al riscatto eseguito, le cose nello stato di prima.

e) Ma nella Francia (dove manca la notevole circostanza avvenuta fra noi e della pubblicazione del solo tit. 3.º della legge del 23 ottobre 1798 e della pubblicazione della legge del 18-19 dicembre 1790 posteriormente al codice civile) si tiene per fermo che i diritti dei proprietari delle enfiteusi non sono nè distrutti, nè mobilizzati. Il Melegari cita le sentenze 16 giugno 1811 e 25 aprile 1817, e Pothier (*Commise emphytéotique*, n. II, p. 508 del Rép.) che riconoscono il diritto di riversione del fondo nel caso che l'enfiteuta venda senza permesso; cita la legge 29 dicembre 1790 che fa concorrere il diritto di laudemio ad accrescere la tassa del riscatto; cita Merlin ancora (nella causa Beltrami) dove riconosce la devoluzione in caso di estinzione della serie degli investiti. Aggiunge che nella stessa Francia, anche dopo la pubblicazione di tutte le leggi relative al nuovo sistema di legislazione, compreso il codice civile, si è ritenuto come esistente il *dominio diretto* del concedente. Oltre l'avviso del Consiglio di Stato del 22 gennaio 1809, approvato il 2 febbraio, che considera il dominio diretto come comproprietario del fondo enfiteutico e gravato

del quinto della fondiaria totale per applicazione della legge del 3 frimale anno VII, che parla dei *propriétaires* di fondi, il Melegari citava la sentenza 26 giugno 1822 della cassazione (Bournizien Durbourg C. le Baron d'Espagnac) che parla di dominio diretto ed utile e che ricordando le regole romane dice « Que ces dispositions des lois romaines ont été admises en France, tant en pays de droit écrit, qu'en pays de droit coutumier, et que le Code civil qui n'a pas traité du bail emphytéotique ne les a changées ni modifiées ». Il che è importante in quanto che è dal dominio diretto che derivano appunto i diritti di riscossione, di laudemio, di prelazione, di ritorno o consolidazione.

A questo la sentenza commentata dal Melegari aveva obbiettato quel che già avevan detto il Merlin e il Romagnosi, che cioè tali diritti derivano o dalla natura dell'enfiteusi, o dalle appostevi convenzioni; le quali, per es. quella del patto commissorio pel mancato pagamento, si combinano benissimo nel contratto di vendita col trasporto della piena proprietà nel compratore, e colla qualità di mobile nel prezzo dovuto al venditore. Ma, rispondeva il Melegari, anche la separazione del diretto dall'utile dominio è di natura dell'enfiteusi, che ne è anzi l'essenza; e sarebbe inconcepibile che le nuove leggi avessero conservati i diritti *secondarii*, *dipendenti* e *pedissequi*, ed avessero distrutto il primario, dominante, regolatore.

Venendo poi alle leggi de' Ducati, il Melegari 1.^o) ricordava la prammatica del 25 ottobre 1764, la legge del 29 maggio 1768 e la dichiarazione 1.^o giugno 1774, che, derogate da speciali rescritti, furono richiamate dall'amministratore generale de' tre Ducati nel 12 maggio 1803; e da queste prammatiche argomentava, per le enfiteusi del passato, che esse accordando la facoltà di affrancare, non ridussero i canoni ed i laudemii della enfiteusi e de' fitti alla condizione di semplici crediti, non li mobilitarono, nè distrussero il dominio diretto competente alla manomorta; e che lo stesso, a maggior ragione, si doveva dire della legge 29 dicembre 1790.

Rafforzava poi il Melegari il suo assunto, citando il codice parmense, che non aveva disconosciuto il doppio dominio coi suoi effetti per l'avvenire, onde nulla se ne poteva desumere in contrario pei contratti del passato; citando le disposizioni transitorie (art. 19, 20, 21 e 23), che sottoponevano i livelli passati all'affrancazione, ma richiamavano pel resto il diritto del tempo dell'investitura; citando infine l'art. 244 del decreto 17 febbraio 1822 sulle contribuzioni dirette il quale, facendo salvo all'enfiteuta il diritto di ritenuta sui canoni verso il padrone diretto secondo le leggi allora vigenti, dimostrava di riguardare il concedente come proprietario e non come semplice creditore.

E conchiudeva con le seguenti proposizioni:

« Per decidere se ne' ducati di Parma e Piacenza i diritti del padrone diretto del fondo enfiteutico laicale siano mobilizzati e ridotti a diritti di credito sottoposto all'iscrizione ipotecaria, bisogna consultare il cod. civ. fran., il tit. 3.^o della legge 28 ottobre 1798 e la legge 18-29 dicembre 1790. Le altre leggi, gli avvisi del Consiglio di Stato, le decisioni francesi relative alle rendite fondiarie e simili non possono avere alcuna influenza.

Il diritto di riscuotere i canoni e i laudemi non era da noi un immobile; quanto agli altri diritti del padrone diretto l'articolo 526 del cod. franc. li avrebbe posti fra gl'immobili.

Al pubblicarsi della legge 18-29 dicembre 1790 il diritto di riscuotere i canoni e i laudemii sarebbe divenuto cosa immobile anzichè no. Certo rimasero immobili gli altri diritti, salvo il diritto di devoluzione nel caso di alienazione irrequisito domino, se nell'investitura non sia stato espressamente pattuito.

Queste massime furono confermate dal codice parmense e dalle leggi transitorie.

I diritti del dominio diretto pel fondo enfiteutico ecclesiastico dopo la pubblicazione delle leggi transitorie sono regolate dalle prammatiche.

Per le enfiteusi e le locazioni laicali conchiudeva:

a) che il prendere iscrizione ipotecaria per la riscossione dei canoni e de' laudemii è una lodevole cautela, ma non è una sicurezza, poichè si potrebbe decidere dai tribunali di questi Stati, che l'uno e l'altro diritto non somministrano se non un'azione personale (salvi i patti diversi d'investitura); nè le leggi nuove hanno trasmutata quell'azione in ipotecaria; b) che il mezzo perentorio per agir contro i terzi, onde far valere il diritto di riscuotere i canoni ed i laudemii, di essere riconosciuto come padrone etc. è quello di citare gl' investiti e con essi i terzi possessori per vedere dichiararsi la caducità dall'enfiteusi a motivo de' canoni o dei laudemii non pagati, e vadasi dicendo quando non ne segua immediatamente il pagamento, e non si assicuri per l'avvenire. c) che se il fondo sia deteriorato, se le linee investite siano finite, come in qualunque altro somigliante, il mezzo contro i terzi è la rivendicazione.

Meritano una parola speciale i livelli dovuti allo Stato nei distretti di Bardi e Campiano, reputati feudali. Succeduto nel 1805 al governo borbonico il governo francese, i distretti di Bardi e Campiano furono riuniti ai dipartimenti liguri, e il governatore generale di questi dipartimenti, con decreto del 22 settembre 1805 sopprime questi livelli; e con altro decreto del 24 novembre 1805 dichiarò che i fitti annui in denaro, volatili, grani ed altri generi di simile natura, dovuti allo Stato, si dovessero considerare come sospesi dal Decreto precedente, avvertendo che intanto si sarebbe sottoposta alla decisione del capo del governo e del suo Consiglio di Stato la questione o della loro soppressione definitiva, o dell'ulteriore loro proseguimento. Frattanto in esecuzione del decreto imperiale del 4 termidoro anno XIII furono applicate nei dipartimenti della 27^a e 28^a divisione militare le leggi abolitive della feudalità. Infine una risoluzione sovrana del 19 novembre 1822, aderendo al parere del suo Consiglio di Stato ordinario, dopo un esame diligentissimo dell'indole delle prestazioni, decideva che il patrimonio dello Stato,

succeduto al demanio francese, non aveva diritto di far rivivere le esazioni dei redditi camerali chiamati livelli o fitti perpetui di Bardi e Compiano, confermando così definitivamente la soppressione già ordinata col decreto del 22 settembre 1805.

70. Il Codice civile fu pubblicato in Toscana il 1° maggio 1808; la legge della convenzione de' 14 novembre 1792 abolitiva delle sostituzioni, nel 4 luglio 1808.

Anche in Toscana si presentò la quistioni relativa alle pazioni enfiteutiche. La Corte d'Appello dei tre dipartimenti della Toscana durante il regime francese, e la suprema giudicatura civile del gran Ducato dopo la restaurazione, decidevano che nè le leggi 25 ottobre e 14 novembre 1792, nè il Codice civile (art. 890, 896, 732 e 745), nè il decreto imperiale del 1° marzo 1813 colpivano le pazioni enfiteutiche. Questa giurisprudenza moveva da due ragioni, l'una pregiudiziale d'inapplicabilità di tali leggi ai livelli toscani, l'altra di interpretazione.

Per la prima osservava che la materia era regolata in Toscana dalla legge 29 dicembre 1790 pubblicata posteriormente al codice e alla legge: per la legge del 1790 le rendite fondiarie del 1792 dovevano « continuare ad essere sottoposte ai medesimi principii, leggi ed usi, che per l'addietro quanto all'ordine delle successioni, o quanto alle disposizioni inter vivos, e testamentarie, e alle alienazioni a titolo oneroso ». Aggiungeva pure che il Decreto 1 marzo 1813 non era applicabile perchè non era stato emanato per la Toscana e non era stato regolarmente pubblicato. Per l'interpretazione osservava che i termini di *sostituzione* non erano stati mai regolarmente reputati applicabili alle pazioni, onde non erano state colpite neppure dalla legge leopoldina sui fidecommessi. Che sotto la denominazione di sostituzione per la definizione dell'art. 896 del Codice non potevano comprendersi le pazioni, perchè l'art. 896 si applicava solo in caso di *donatario*, *erede* e *legatario* in cui l'elemento costituente le sostituzioni proveniva da causa lucrativa, non onerosa

qual era quella delle pazioni. Né erano applicabili gli art. 732 e 745 relativi a' beni liberi e indifferenti, non ai beni livellarii di natura *differenti*, che cioè non erano mai compresi nell'eredità libera dell'ultimo possessore, perchè non appartenenti a lui in pieno, assoluto ed irrisolvibile dominio (1).

Altra reazione alle leggi francesi vi fu per l'abolizione dei diritti casuali del concedente.

Con Decreto della Amministrazione generale Dauchy dell'8 aprile 1808 fu soppressa nella Toscana la feudalità con tutte le prerogative, giurisdizione e diritti feudali sotto qualsivoglia denominazione. Con Decreto imperiale 29 agosto 1809 si ordinò: « le rendite dette livelli costituite in perpetuo continuassero ad esser pagate, senza che i debitori potessero esser tenuti a fare la recognizione *in dominum*, a pagare il laudemio, e il diritto di alienazione e di caducità, ma la ritenzione per la contribuzione fondiaria avesse luogo in favore del debitore come debitore di semplice rendita fondiaria ».

Questo decreto ha il suo precedente nel decreto 25 nevoso anno XIII, il quale ordinò che le responsioni create originariamente sotto il titolo d'enfiteusi a favore del Capitolo d'Aix continuassero a pagarsi ma *senza laudemii* (*lods et demilods*): con che i laudemii e gli altri diritti casuali stipulati nelle concessioni enfiteutiche venivano confusi coi diritti feudali.

Il Merlin ritenne un tale decreto illegale e contraddittorio: illegale, perchè dimenticava le leggi romane e la stessa legge 18 Dicembre 1790 la quale, distinguendo le enfiteusi perpetue signoriali dalle non signoriali, aveva riconosciuto che l'enfiteusi non diveniva signoriale per la sola stipulazione dei laudemii e di altri diritti casuali, giacchè aveva ordinato anche di questi diritti l'affrancazione, mentre nel caso opposto li avrebbe aboliti (2); con-

(1) POGGI, I, pag. 266 e segg.

(2) MERLIN, suppl. al Rép. v. *Rente seigneuriale*, p. 581 e 583; *Bollettino*

tradittorio, perchè se i laudemii misti alle risponsioni enfiteutiche presentavano carattere di feudalità, queste corrisponsioni dovevano anch'esse per questa sola mistura essere state abolite dalle leggi precedenti; e così o bisognava conservare i laudemii colle risponsioni enfiteutiche, o abolire queste risponsioni con i laudemii. Il Merlin propose come più giusto il partito di conservare i laudemii con i canoni enfiteutici: ma prevalse l'opposta sentenza che portava a favorire e ad estendere l'abolizione delle rendite fondiari, in quanto si credeva facilitasse al Governo l'esazione dell'imposta territoriale. Onde, per conciliare colle leggi precedenti il decreto del 25 nevoso anno 13, si disse che l'avere esso mantenuto le prestazioni enfiteutiche doveva intendersi di quelle soltanto create con enfiteusi *temporarie*, e che nelle *perpetue* contenenti stipulazioni di diritti casuali l'abolizione colpiva egualmente tanto le prime che i secondi. Ed il Governo, confortato anche da varii pareri del Consiglio di Stato, e da qualche sentenza della Corte di Cassazione, persistette sempre in tale interpretazione.

Il Decreto imperiale 30 giugno 1810 ordinò l'attuazione in Toscana di tutte le leggi francesi, *salvo le modificazioni che vi avessero fatte i decreti particolari antecedentemente promulgati*. Ed allora il decreto del 29 agosto 1809 mentre aveva sacrificato, come vedemmo, ingiustamente i diritti casuali confondendoli coi vincoli feudali, giovò almeno a salvare i canoni enfiteutici dalle leggi generali dell'impero sulla mistura feudale, per le quali avrebbero dovuti esser sacrificati senza indennità (1). Contro il sacrificio dei diritti casuali invano protestarono giuristi e magistrati insigni. Fu fatto osservare energicamente che era un vero errore considerare le en-

delle leggi, n. 140, v. 16. La legge 29 dicembre 1790 era stata pubblicata in Toscana con Decreto della Giunta del 12 dicembre 1808.

(1) MERLIN, *Quest. de droit*, v. *Rente foncière*, p. 406 e segg.; POGGI, I, p. 257 e segg.

fiteusi toscane come infette di feudalità, sì per le vicende che questa aveva subito negli antichi tempi presso le Repubbliche italiane, sì per lo stato di assoluta soggezione e di continua sorveglianza per parte della sovrana autorità, in cui nei tempi più recenti i pochi feudi, che ancora sussistevano in Toscana, erano stati ridotti per le leggi del 1747. Che se qualche enfiteusi signoriale fosse esistita, per rara eccezione in Toscana, le leggi sulle feudalità sarebbero bastate per distruggerla. Che infine l'applicare una tal misura anche ai livelli creati secondo la legislazione leopoldina sarebbe stato un assurdo ed un'ingiustizia anche più enorme, poichè questa pretesa signoria diretta del concedente non era che un diritto puramente civile; che la ricognizione *in dominum* non aveva che uno scopo tutto civile, un oggetto anzi utilissimo per gl'interessi dell'agricoltura perchè diretto ad invigilare la buona manutenzione del fondo; che i laudemi non erano tasse oppressive, ma prestazioni che avevano formato elemento di corresponsività nell'atto della concessione, e che in ispecie quello di *entratura* poteva servire a facilitare l'affrancazione del fondo (1).

71. A Lucca furono pubblicate il 9 marzo ed il 23 settembre 1801 due leggi relative alla cosiddetta perpetuazione dei livelli dei fondi appartenenti alle manimorte, intese per tali tutti gli Enti ecclesiastici, enti pubblici e di beneficenza, fatta eccezione solo dei livelli di spettanza diretta della comunità dello Stato e della Nazione. Per tali leggi l'enfiteuta attuale, pagando una certa tassa ed adempiendo ad altri obblighi di legge, acquistava la facoltà di costringere il direttario a rendere perpetua la concessione enfiteutica, onde il fondo si riteneva allodiale e disponibile e trasmissibile liberamente, per atti tra vivi o *mortis causa*. Egual diritto si accordava altresì al compratore di ragioni livellarie col patto di ri-

(1) Poggi, I, p. 258.

vendita e ad ogni creditore che avesse ottenuta l'immissione o Salviano sopra i beni di un livellario debitore (1).

La legge 21 aprile 1806 introduceva nel principato Lucchese il Codice Napoleone, da entrare in attuazione il 1º maggio successivo.

Norme di ammortizzazione erano contenute nei Decreti 14 ottobre 1806 e 8 gennaio 1807. Il primo stabiliva: « Sono permesse le disposizioni tra vivi, e per testamento in vantaggio degli ospedali, de' poveri di una comune, o di stabilimenti di pubblica utilità, salvo l'approvazione del Governo a norma dell'art. 910 del Codice Napoleone ». (art. 1.º) La detta approvazione potrà dimandarsi avanti, ed anche dopo, che è stato celebrato l'atto, di cui all'articolo precedente (art. 2.º). Potrà dimandarsi dal disponente, dai suoi eredi, e da qualunque persona ci abbia interesse (art. 3.º).

Il Decreto 8 gennaio 1807 stabiliva: « Le più espresse proibizioni sono rinnovate a tutti gli Ecclesiastici Secolari e Regolari, a tutte le manimorte, e loro agenti, e a tutti gli stabilimenti dei nostri Stati di alienare e permutare le loro proprietà, darle a livello, a censo, a canone, o di alienarle in qualsivoglia modo, senza una formale autorizzazione firmata da noi. Si eccettuano da questa disposizione i soliti affitti e locazioni a breve tempo (art. 4.º). Tutti gli atti fatti in contravvenzione dell'articolo precedente, a contare dal giorno del presente Decreto, sono dichiarati nulli e di niuno effetto, e i Notari che ne rogassero saranno multati con ammenda da mille franchi e destituiti (art. 5).

72. Proclamata la repubblica romana nel 15 febbraio 1798, subito la legge 10 germinale anno VI (30 maggio 1798), recò gli articoli 27 e 28. « Tutti i Fidecommessi, Primogeniture, Sostituzioni sono abolite; dimanierachè ogni proprietario d'un bene, eh'era affetto di Fidecommesso, Primogenitura, Sostituzione, diviene, appena pubblicata la presente legge, padrone di disporre di quel fondo o ca-

(1) V. *Appendice* al n. 71.

pitale per via di vendita o d'ipoteca, o per qualunque altra maniera di alienazione » (art. 27). « Tutte le cessioni in Enfiteusi fatte dal Governo passato, restano annullate. Questi beni saranno uniti alla massa dei Beni Nazionali, e saran venduti nella stessa maniera: il particolare che li riteneva a titolo d'Enfiteusi avrà solamente il diritto di preferenza, quando vorrà comprare il fondo al prezzo del maggiore offerente » (art. 28). L'esecuzione di questa legge fu sospesa a pro degli enfiteuti (5 settembre), finchè fosse giudicato sui reclami de' possessori (1).

Caduta la breve repubblica nel 1799, le provincie dello Stato Romano rimanevano sottoposte ad un governo provvisorio e militare.

La Consulta legislativa nel 23 ventoso anno IX ordinava la vendita e l'affrancazione dei livelli nazionali fino alla concorrenza di un milione di lire milanesi, esclusi quelli di pertinenza degli stabilimenti di pubblica beneficenza e d'istruzione, o posteriori al 1793. La stessa Consulta, considerato che la legge di ventoso non aveva prodotto l'effetto che si sperava, nel 23 germile anno IX, la modificò in alcuni punti, estendendone e agevolandone la esecuzione. Il comitato di governo, nel 12 pratile anno IX, riconfermava la soppressione delle abbazie e commende, già colpite nella prima invasione, aggiungendo essere devoluti alla Nazione i livelli, canoni, ed altri frutti derivanti dalle dette abbazie e commende.

« L'istituzione enfiteutica, osserva il Borsari, non era stata toccata dalla falce repubblicana; l'enfiteusi ecclesiastica giuridicamente rimase quale era; politicamente cangiò padrone. La Nazione, indi il demanio si appropriarono i beni della Chiesa, dei Conventi e delle pie congregazioni, quindi anche dei livelli ecclesiastici. Una gran quantità di quei livelli sopravvisse alla caduta del dominio francese e tornò agli antichi signori, e venne regolata da particolari disposizioni; altri furono venduti dalla Nazione, affrancati e dispersi (2).

(1) LA MANTIA, *Roma e Stato Pontificio*, p. 545.

(2) *Op. cit.*, pag. 639. « Fra quelle leggi transitorie, scrive il BORSARI, è cele-

Pio VII, succeduto a Pio VI, si accinse col cardinal Consalvi, Segretario di Stato, a riordinare lo Stato e ad introdurre riforme, secondando i voti del primo Console, che aveva manifestato il desiderio di riordinare in Francia il culto religioso.

Con un Editto del 15 settembre 1802 si stabiliva una tassa per chi non migliorasse i terreni (1).

Importante fu il Motuproprio del 6 giugno 1804. Il rescritto di Terracina del 10 maggio 1791 aveva ordinato che ogni enfiteuta

bre per le polemiche che ha destate, quella del 29 febbraio 1797 promulgata dalla Commissione centrale della repubblica emilia, che ordinò « tutti i beni enfiteutici e livellari fossero onninamente ridotti ed equiparati agli allodiali, e perciò i possessori avessero piena libertà e indipendente facoltà di disporne per qualsivoglia contratto... » Non basta: ordinò che per queste prestazioni (i canoni) non potesse mai per l'avvenire pretendersi più che l'importo dell'arretrato e non pagato, nè molto meno l'incorso in caducità o devoluzione od altra pena comminata nelle rispettive concessioni. Un decreto del viceré del 1810 pose legge che l'amministrazione centrale dell'Emilia fosse vestita del supremo potere. Nello Stato Romano non è stata riconosciuta la validità di quella legge; anzi un editto del Card. Consalvi (3 ottobre 1819) la disse manifestamente nulla e di niun valore ed effetto tanto per la mancanza nei detti corpi amministrativi di ogni potere legislativo, quanto per l'inevitabile ingiustizia ed esorbitanza di quelle arbitrarie risoluzioni lesive dei diritti legittimamente acquistati, o in forza di antichissime consuetudini che presuppongono i migliori titoli possibili. Non si deve però tacere che la così detta Giunta generale di difesa della Repubblica Cispadana approvò la disposizione della Commissione dell'Emilia; ma, lasciando stare che quella disposizione non poteva aver forza di legge fuorchè nel breve limite in cui si restringeva l'Emilia, l'editto del Consalvi è troppo chiaro non solamente per quanto ne concerne gli effetti giuridici dalla pubblicazione dell'editto in poi, ma anche rapporto agli effetti intermedi; o in altri termini, l'editto Consalvi ebbe effetto retroattivo ».

(1) *Bollario* (1800-1809), vol. XI, XII, XIII.

delle terre pontine dovesse stipulare l'istrumento e inserire la pianta del fondo corrispondente alla misura da eseguirsi sul luogo. Ciò da molti non si era fatto, onde avvenne che molte di quelle terre passarono ad estranei senza che la camera Apostolica ne conseguisse laudemio e senza che ne fosse riconosciuto il dominio diretto. Pio VII ordinò: 1.º Che gli enfiteuti originari fossero soggetti ai regolamenti stabiliti contro i debitori morosi e specialmente alla costituzione di Gregorio XIII del 1580 che comminava la caducità per mancato pagamento, autorizzando il Tesoriere Generale a concedere i fondi devoluti agli enfiteuti adiacenti, se idonei, ed ai medesimi patti; in mancanza, a darli ad altri come avrebbe giudicato più espediente la Camera Apostolica. 2.º I nuovi acquirenti fossero soggetti alle stesse leggi e dovessero fra un mese pagare i laudemii e stipulare istrumento pubblico, riconoscere il diretto dominio della Camera, rinunciare ad ogni defalco di canoni o altro bonifico per causa di qualunque inondazione, rotta d'argine o altro caso; la quale rinunzia s'intendeva estesa anche in rapporto ai primi concessionarii; e tutto a pena di caducità. 3.º Coloro che in forza delle convenzioni Sperandini del 1777 per le bonificazioni compiute avrebbero diritto a compensi in denaro o in terre, dovessero star paghi a continuare ad avere il compenso in denaro, senza più pretendere di averlo in porzioni di terreno, notandosi che dopo essere state date ad altri enfiteuti tutte le terre pontine come aveva fatto Pio. VI col rescritto di Terracina, e dopo i miglioramenti fattivi da altri enfiteuti e dopo altre variazioni accadute nel corso di tanti anni, l'esecuzione delle convenzioni del 1777 non sarebbe stata senza sconvolgimento di cose e senza grave pregiudizio della Camera Apostolica. Si confermava il rescritto del 1791, ordinando che quei coloni i quali erano soliti di pagare le risposte, continuassero a pagarle agli enfiteuti a norma dello stesso rescritto, senza poter reclamare e senza aver azione alcuna per tale assegno di terreni contro la Camera Apostolica, nonostante il loro ricorso già dal Pontefice de-

legato al Tribunale della Camera, e nonostante qualunque Decreto di Monsignor Auditore. 4.^o Ordinò che si formasse una descrizione o sia cabreo di tutte le enfiteusi e di tutti i passaggi; ed anche quelli che non fossero obbligati a laudemi o ad ottenere nuova investitura, dovessero darne notizia negli atti del Segretario di Camera entro un mese dopo la morte del loro padre o della persona cui succedessero, affinchè l'enfiteusi fosse intestata alla loro persona, a pena di caducità.

Di questo Motuproprio fu fatta una nuova pubblicazione nel 10 gennaio 1833.

Nel 17 maggio 1809 Napoleone dal campo imperiale di Vienna dichiarava la riunione degli Stati Romani all'Impero francese: le altre province erano già state riunite alla Repubblica Cisalpina, indi fecero parte della Repubblica Italiana, e poi del Regno d'Italia. Con ordine del 13 giugno 1809 vi fu pubblicato il Codice Napoleone (1), ed il 14 luglio 1809 fu proclamata l'abolizione della feudalità.

Il decreto imperiale 1 marzo 1813, emanato pei due Dipartimenti di Roma e Trasimeno, imitando le leggi francesi 7 agosto 1789 e 19 dicembre 1790, recò la disposizione: « Le enfiteusi temporarie non eccedenti i 99 anni, o tre generazioni, continueranno ad aver luogo e saranno eseguite secondo la loro forma e tenore ». Lo stesso decreto conservò i diritti casuali come diritti puramente civili, e solo li assoggettò alla redimibilità. Nelle *Osservazioni della Sezione di legislazione del Consiglio di Stato de' 28 gennaio 1813 al progetto di legge*, che poi fu adottato, si legge: « Mais, lorsque la section de législation s'est occupée de la demande du gouvernement de Rome, les instructions qu'elle a reçues lui ont fait connaître que, dans le fait, il n'existait point, dans les départements de Rome et du Trasimène lors de leur réunion à l'empire, de régime féodal proprement dit et de droits véritablement et essentiellement féodaux; qu'on n'y

(1) *Bollettino Ufficiale*, I, p. 49 e segg.

connaissait point le vasselage, le servage, la main-morte, la subjection d'un domaine à un autre, en fief ou en censive, la saisie féodale, le retrait, la commise, les successions féodales, enfin ce qui caractérisait le régime féodal, et les droits essentiellement féodaux, en France, en Allemagne et dans la Lombardie; que les seigneuries n'y étaient que des domaines titrés, ayant justices avec des honneurs et prérogatives, comme de nommer à certaines places et fonctions; que les féodataires du Saint-Siège, les barons n'étaient que des seigneurs justiciers, et les domaines appelés fiefs, des justices; que les droits casuels ou fixes, connus sous le nom de lods, laudemis, quindenni, rinnovazioni, étaient attachés aux emphytéoses très nombreuses et très-diversifiées dans les Etats romains. Enfin, que, ce qu'on appelait cens dans ce pays, n'était point cette redevance recognitive de la directe féodale, ainsi dénommée sous le régime féodal; mais que ce nom y désignait d'une part un tribut payable au Fisc romain de l'autre les rentes constituées. On a reconnu encore, qu'il n'y existait point de bannalités et de corvées seigneuriales, non plus que des droits de péage ecc. ecc. ».

Un ordine del Prefetto Tournon di Roma, del 20 luglio 1811 si occupò dei beni ecclesiastici, prescrivendo agli enfiteuti, affittuari, coloni, livellari dei beni dell'ex Camera Apostolica situati nel territorio del dipartimento di Roma e dei beni delle corporazioni religiose soppresses, di presentare entro un mese i titoli comprovanti la qualità de' contratti, in forza dei quali godevano detti beni, sotto pena di caducità, salvo i compensi per le migliorazioni (1).

(1) « Art. 1º Tutti gli enfiteuti, affittuarii, coloni, livellari, pigionanti, ed altri che per un canone, corrisposta, livello, pigione, o annua prestazione sia in generi, sia in denari, ritengono i beni dell'ex-Camera Apostolica situati nel territorio del dipartimento di Roma, e li beni provenienti da tutte le corporazioni Religiose soppresses, dovranno nello spazio di un mese a contare dalla pubblicazione del presente ordine deporre nel segre-

Il Borsari, riassumendo la giurisprudenza enfiteutica negli Stati romani sotto il codice Napoleone, viene a queste conclusioni: 1.º La istituzione enfiteutica non venne abolita nè dalle leggi della repubblica, nè da quelle del codice. 2.º La facoltà di affrancare che alla estinguibilità convenzionale o naturale, che voglia dirsi, aggiungeva un mezzo di estinzione legale, non impediva il libero svolgimento del regolamento successorio preordinato dalla investitura. 3.º La consuezione delle femmine nei livelli di esclusiva o prelativa vocazione maschile non venne imposta dal codice come una modificazione forzata del patto enfiteutico, ma fu la semplice conseguenza di ordinamento generale che, nella sua armonica virtualità, attrasse i casi particolari quasi assimilandoli al suo sistema (1).

tariato generale della Prefettura per i beni situati nel Circondario di Roma, e nelle rispettive Sotto-prefetture per i beni situati negli altri Circondarii, i titoli e documenti comprovanti la qualità dei contratti, in forza dei quali godono li suddetti beni.

Art. 2º L'assegno di detti titoli dovrà farsi in carta bollata e dovrà essere accompagnata, o dalla copia autentica del contratto medesimo, o da un certificato del Notaio stipulante.

Art. 3º Dopo lo spazio di un mese, li suddetti enfiteuti, ed altri nominati nell'art. 1, non saranno più ammessi a poter giustificare li titoli di sopra enunciati, ed in forza d'un certificato del segretario generale della Prefettura di Roma, e dei Sotto-Prefetti comprovante che i detti titoli non sono stati prodotti, il Demanio sarà da noi autorizzato ad entrare in libero possesso dei beni indicati.

Art. 4º Sarà stabilito in forza di particolari decisioni sull'indennità che potessero essere ricercate a causa di piantagioni, miglioramenti, ed altro di qualsivoglia natura essi siano, in favore di coloro che non avendo adempiuto al presente ordine a tenore dell'art. 3, saranno decaduti da detti beni.

Seguono varie proroghe (PASSERI, *Dizionario di giurisprudenza per li Stati Romani*: vedi Enfiteusi).

(1) L. c. pag. 643.

73. Il Piemonte ebbe il Codice francese dal 20 marzo 1804 al 14 marzo 1814, data dell'Editto che ripristinò le R. R. Costituzioni e le altre leggi anteriori al 23 giugno 1800, ossia alla seconda occupazione francese; la Liguria invece lo ebbe dal 4 luglio 1805 con attuazione dal 23 settembre fino al 1 gennaio 1838, cioè all'attuazione del codice albertino.

Fu dinanzi a' tribunali piemontesi che si agitò la celebre causa Beltrami contro Beltrami, portata dal Merlin alla Cassazione della Francia, la quale, come ricordammo, dichiarò aboliti, sotto il codice francese, insieme coi vincoli fedecommissarii, anche quelli delle enfiteusi pazzionate.

Sorse anche quistione sotto l'impero dello stesso codice se nelle enfiteusi pazzionate dovessero rispettarsi gli effetti dell'allodialità; e fu risolta affermativamente dal Senato di Genova. Infatti i beni enfiteutici, per antichissima consuetudine del Ducato di Genova, erano stati considerati come liberi ed allodiali; onde il concedente non poteva rifiutare il consenso all'alienazione senza una giusta causa: il patto, con cui egli si fosse riservato il diritto di prelazione, si doveva ritenere ristretto alle alienazioni a titolo oneroso e non esteso a quelle a titolo lucrativo. Sebbene nella specie l'enfiteusi fosse stata per patto ristretto alle sole discendenze maschile e femminile dei concessionarii, nondimeno, per la menzionata consuetudine, tale patto non valeva a far sì che l'enfiteusi fosse risolta per estinzione delle discendenze contemplate, ma induceva soltanto l'obbligo di pagare il laudemio e di rinnovare il titolo (1).

Si discusse pure se sotto l'impero del Codice francese si potesse invocare la teorica di Bartolo, e si decise anche affermativamente (2).

(1) Dec. 30 luglio 1892 (MANTELLI, *Giurisprudenza del Cod. civ. e delle altre leggi relative degli Stati Sardi*, VII, p. 74.

(2) Corte di Appello di Genova 24 giugno 1812 (MANTELLI, VII, p. 31 e segg.) « Considerando che giusta i principii sin qui accennati, l'enfiteusi di che si tratta, debb'essere retta a norma delle leggi Romane; che in dipen-

Più grave fu la quistione se la prescrizione decennale dell'articolo 2265 del Codice francese fosse applicabile al dominio diretto, come quella che veniva a toccare l'intima natura del diritto del

denza di queste, sulle quali è fondata la dottrina di BARTOLO, cioè sulla legge prima § *permittitur del ff. de aqua quotidiana et aestiva*, adottata dalla giurisprudenza d'Italia, e segnatamente dai Tribunali Liguri, il direttario non poteva passare ad altre concessioni enfiteutiche a vantaggio di persone estranee, quando i parenti dell'ultimo investito ne richiamavano per essi la rinnovazione; che il direttario non poteva privarli di tale diritto di preferenza, e che perciò l'enfiteusi costituita a favore di Giacomo Paesano debb'essere ravvisata come nulla e di nessun effetto, e rinnovata in favore dei più prossimi parenti del fu Agostino Boero.

Che invano si pretende sostenere che la teoria di BARTOLO, quantunque ammessa dall'uso qual legge positiva, non sia applicabile alla specie, per l'effetto dell'art. 545 del Codice Napoleone il quale stabilisce che nessuno può essere costretto a cedere la sua proprietà; che la preferenza in favore dei più prossimi parenti dell'enfiteuta non è stata stabilita dagli antichi contraenti; e che finalmente non essendo stata proposta entro l'anno ed il giorno, il lasso di tal termine importa perenzione; giacchè per ciò che riguarda la prima opposizione, non è qui questione di astringere indistintamente un proprietario a cedere la sua proprietà, ma unicamente si tratta di stabilire se il Capitolo di S. Lorenzo che è rientrato nella proprietà dei beni enfiteutici in forza del patto e di antichi usi che reggevano in allora la materia, e che ha concessi i beni medesimi ad un estraneo (il Paesano), sia tenuto di preferire nell'enfiteusi i prossimi parenti dell'ultimo investito. Ora perchè il proprietario, in virtù di tale uso, ha ottenuto il ritorno del dominio utile al diretto, il suo diritto in nulla è pregiudicato ogni qualvolta che, volendo cedere il dominio utile che ha recuperato col mezzo degli usi, viene a cagione degli stessi usi astretto a scegliere piuttosto l'uno che l'altro enfiteuta; nè si contravviene al prescritto del Codice (sopra citato) il quale nell'attribuire al proprietario il potere illimitato di godere e disporre dei suoi beni, dichiara che ciò ha luogo, sempre che di tale facoltà non se ne faccia un uso proibito dalla legge e dai regolamenti, e gli usi

concedente di fronte alla nuova legislazione. Il Senato di Genova con decisione del 21 maggio 1831 risolse la questione affermativamente. Osservava: « Che per le cose anzidette si riconosce essere certo secondo il diritto romano che l'acquirente di un fondo enfiteutico, col non pagamento del canone per un tempo capace di non interrotta prescrizione, acquista il dominio del fondo, od almeno di quella parte di dominio che restava presso il domino diretto, e non la semplice liberazione da un onere che graviti sul fondo, qual sarebbe se il proprietario acquistasse col mezzo della prescrizione la liberazione del fondo da una servitù, o dall'usufrutto altrui competente; egli è facile di convincersi, che la cosa non è, e non può essere diversa per la giurisprudenza invalsa nel Genovesato ed in altre contrade italiane, dove i beni enfiteutici si hanno anch'essi a guisa di allodiali: poichè per essa sarà vero che il padrone utile conseguiva maggiori vantaggi per le modificazioni fatte al dominio diretto, ma sarà vero egualmente che tal restrizione dell'un dominio e l'ampliamento dell'altro non hanno potuto e non possono dare al padrone utile il dominio intero e perfetto del fondo, toglierlo in modo assoluto al concedente l'enfiteusi, rendere questo un semplice creditore; poichè non debbe ammettersi che la giurisprudenza volesse e potesse far sì enorme lesione di diritti de' cittadini; poichè difatto, a malgrado di quella innovazione, dove il padrone utile non paghi i canoni, e non soddisfi al debito dei laudemii, il padrone diretto invoca il beneficio della caducità, ed i Tribunali o la dichiarano, o, seguendo le massime della equità canonica, concedono un termine di grazia per la purgazione della mora, e questo termine decorso, e la mora non purgata col pagamento, pronunciano la con-

prescrivono che nelle nuove concessioni di un fondo enfiteutico sia preferito il parente dell'ultimo possessore all'estraneo; ne segue che precisamente a termini dello stesso articolo, il direttario non può concedere l'immobile ad altri contro li stessi usi ».

solidazione del dominio utile col dominio diretto, e rigettano ancora le istanze che il padrone utile proponesse pei miglioramenti fatti nel fondo cui è obbligato di abbandonare; poichè finalmente queste cose son confermate da che la legge ligure del 4 settembre 1798 mostrò non essere stato tolto per quella giurisprudenza il vantaggio del dominio diretto al concedente la enfiteusi, tosto che pose a carico del padrone diretto una quota delle tasse *prediali*. Che quindi male a proposito si sostiene non essere in questo caso la prescrizione che un mezzo di liberazione da un onere reale, e doversi, per ottenerla seguitare, in quanto al termine, la disposizione dell'art. 2262 (2397) del Cod. civ., imperciocchè chi compra un fondo ed ignora non averne il venditore che il solo dominio utile, se non è molestato dal padrone diretto, prescrive le sue ragioni di dominio e le acquista per sè, se trascorra il tempo prefisso dall'art. 2265 del Cod. civ.» (1).

Lo stesso Senato di Genova confermò la stessa massima con altra sentenza del 6 aprile 1837 nella causa Isola e Pallavicini; ma la R. Camera dei Conti ogni volta che si presentò la quistione, la decise in senso opposto. È notevole però che neppure essa accolse la dottrina del Romagnosi sull'indole del diritto del concedente (2).

(1) MANTELLI, vol. XIV, p. 392 e segg.

(2) Ved. dec. 21 dicembre 1839 (causa demanio e fratelli Gorgoglione) « Che non mancano gli appellati di titoli, e di buona fede, quanto all'utile dominio; il loro titolo stesso, che non può variarsi, osta ai medesimi nel valersi della eccepita prescrizione. Che in fatto giammai può il titolo medesimo giovare ai livellarii pel fine di spossessare il padrone diretto d'un fondo enfiteutico, e ciò per la natura speciale del contratto e delle leggi dalle quali vien retto, poichè risiedendo nell'enfiteuta il solo dominio utile, senza che intervenga altro contratto, non può operarsi in esso la consolidazione del dominio diretto. Che se, contro un vero ed assoluto proprietario e quasi in pena del trascurato possesso, fu introdotto il mezzo della prescrizione a tutela dei diritti per giusto titolo, ed in buona fede acquistati,

74. Uno speciale atteggiamento il diritto assunse nel Regno delle due Sicilie, per la presenza di un principe saggiamente animato dal desiderio di rispettare uomini e cose rispettabili; l'impressione che si prova per l'opera compiuta in tale occasione da Re e da magistrati è di ammirazione per la prudenza, la sapienza e la giustizia con cui si procedette.

Il Winspeare (1) ci apprese che quasi tutte le proprietà private site nel recinto di ciascun fondo erano sottoposte a terraggi, a decime, a quinte e ad altre prestazioni in favore de' baroni; e che sulle stesse terre i baroni avevano il pascolo esclusivo pei loro bestiami

richiede la legge nel così disporre, che si tratti di vero acquisto e della proprietà medesima. Che non sembra quindi concepibile, come voglia pretendersi colpito da decennale prescrizione, cioè dall'usucapione autorizzata dall'art. 2265 Cod. Civ. fr. vigente dapprima nel Ducato di Genova, uno stabile che l'enfiteuta potrebbe alienare ad insaputa del padrone diretto, e continuando a corrispondere il canone, ignorarne (*sic*) la vendita al direttario. Che, prescindendo anche dal far caso delle varie decisioni di questo Magistrato, che confermano siffatta interpretazione in casi identici al citato art. 2265, quanto all'enfiteusi, ovvio si è ancora l'osservare che la legge degli 11 brumario anno VII, come pure l'art. 526 di questo Codice, siano affatto estranei a questo genere di contratto ad essi sconosciuto, siccome diversa affatto ne sia l'indole delle *rentes perpétuelles* dichiarate mobili, ed ivi dappoi ridotte a semplici crediti. Che perciò la trascrizione dagli appellati invocata non ha potuto liberarli da un'obbligazione inerente alla sostanza del contratto in discorso, potendo bensì quanto ai laudemii essere il caso della prescrizione trentenaria, di cui all'art. 2262 dello stesso Codice, e della quinquennale pei canoni arretrati, a mente del successivo art. 2277, semprechè siano per concorrervi gli estremi dalla stessa legge richiesti (MANTELLI, XIV, d. 393).

Quanto alla Giurisprudenza francese vedi GERVASONI, *Collezione della giurisprudenza del R. Senato di Genova*, vol. 4, p. 228 e segg. e le note 42 e 44 del vol. 7 seconda serie 1831.

(1) *Storia degli abusi feudali*, Introduzione, pag. 38 e segg.

e per quelli di cui volessero fare industria; che i fondi erano di loro natura aperti, e il chiuderli o il migliorarli era un offendere il diritto del barone. Il male si aggravava in certe provincie o per certe popolazioni. Nella terra d'Otranto ogni prodotto naturale, fino allo stereo, ogni prodotto industriale fino al prezzo dei contratti, era soggetto a decima. Le servitù di pascolo avevano toccato l'assurdo nelle Calabrie, dove i baroni o per fatto diventato uso, o per convenzioni comandate occuparono la vicenda del pascolo di tutti i fondi privati; e, poichè l'intervallo da questa vicenda a quella della semina, per la diversa qualità delle terre o pel diverso prezzo dei pascoli invernali, era di due fino a sei anni, i baroni possedevano spesso il fondo per un quinquennio, e permettevano poi al padrone di raccogliere il frutto del sesto anno. La feudalità, infine, pesò specialmente in modo più opprimente sulle popolazioni greche ed albanesi delle Calabrie e della Terra d'Otranto.

Il tentativo di frenare gli abusi feudali cominciò da Carlo V, che volle ridurre i diritti de' baroni a quelli soltanto che risultassero da titolo espresso, togliendo ogni valore alla prescrizione, e creando un'autorità straordinaria per eseguire le leggi fatte contro a' baroni. La lotta parve ingagliardirsi sotto il governo viceregnale austriaco, specialmente per la creazione della *Giunta del buon governo* del 1729, chiamata ad eseguire la prammatica del 1650 (che aveva risolte tutte le alienazioni fatte da' comuni ai baroni), a giudicare della legittimità dei debiti dei comuni verso i baroni, ed a costringere i baroni al pagamento dei tributi. Ma la *Giunta* procedè con lentezza, svegliò litigi interminabili, e, avversata e minata dai potenti, fu tolta via prima dell'arrivo a Napoli dell'ultimo vicerè.

Lo spirito antifeudale diresse tutti gli atti dei due Borboni succeduti, creando una giurisprudenza più liberale e più giusta pei comuni contro i potenti. Si riaffermò con la prammatica del 1759 di Re Carlo la massima che i baroni non potessero rappresentare se non quello che era stato loro espressamente concesso: e in tutti

i rescritti, per influenza del Tanucci, fu riconsacrata l'altra massima « che la prescrizione non si acquista con le armi alla mano, e che i prepotenti non prescrivono mai (1).

L'abolizione della feudalità nel Napoletano doveva dar luogo agli stessi problemi che si erano già presentati in Francia, e che si ripetevano mano a mano dovunque la legislazione francese si estendeva. Si trattava di procedere distinguendo, quant'era possibile, ciò che aveva origine feudale da ciò che aveva origine civile, perchè l'abolizione non riuscisse una spoliazione di diritti intangibili.

La legge 2 agosto 1806 promulgata da Giuseppe Napoleone abolì la feudalità, reintegrando alla sovranità la giurisdizione coi proventi annessi, ed assoggettando al diritto comune tutte le città, terre e castelli. Cessava il diritto di devoluzione a favore del fisco come pure il peso dell'adua, del relevio, del *justa peti*, e del quindennio; ed i creditori delle partite di adue alienate diventavano creditori del pubblico tesoro.

Erano abolite, senza indennizzazione, tutte le prestazioni *personali* di qualunque nome, che i possessori dei feudi esigevano dalle popolazioni e da' particolari cittadini (art. 6). Erano invece conservati e rispettati come ogni altra proprietà tutti i diritti, redditi e prestazioni *territoriali*, così in denaro che in derrate; salvo a provvedere per quelle prestazioni pregiudizievoli all'agricoltura con farle redimibili a favore dei contribuenti, con la surrogazione di canoni in denaro (art. 12). Il che fu fatto col Decreto 20 giugno 1808 e col regolamento 17 gennaio 1810. È interessante vedere con quanta equità si procedette.

Il decreto 20 giugno 1808 fra i « considerando » notava: 1. « che per l'effetto della citata nostra legge (2 agosto 1806) hanno gli ex

(1) WINSPEARE, *loc. cit.*, pag. 21 e note 72, 73, 74, 75; pag. 36 e note 145 e 146; SCHIPA, *Il regno di Napoli al tempo di Carlo di Borbone*, pag. 52 e nota 1 (Napoli 1904).

baroni acquistato il diretto dominio e la pienissima facoltà di disporre di tutti i beni già feudali»; 2. «che in compenso di tali importanti vantaggi abbiamo fatto l'indicata riserva, unicamente diretta alla miglioramento dell'agricoltura, ed alla proprietà dei nostri sudditi»; 3. «che pregiudizievoli all'agricoltura si son mai sempre sperimentati nel regno i redditi feudali perpetui denominati quinte, settime, none, decime, duodecime, o altra parte dei frutti raccolti, egualmente che le prestazioni esatte in ragione di semina sotto nome di intera o mezza covertura; come anche il diritto esercitato dagli ex baroni, sia nei propri animali, sia precedente fida con gli altri, di far pascere l'erba nei terreni appadronati dei particolari a titolo di colonia o di servitù ».

Tutte queste rendite venivano dichiarate commutabili, a richiesta dei contribuenti, in canoni in denaro sul coacervo della rendita netta di un decennio, senza comprendere nel calcolo del coacervo qualunque spesa di trasporto dei generi nei magazzini, o alle aie degli ex baroni. In mancanza di dati sicuri per ottenere questo coacervo, la riduzione in danaro doveva farsi per mezzo di estimo giusto e legale (art. 1). L'esclusione dal calcolo della spesa di trasporto si giustificava perchè tale obbligo come prestazione feudale personale doveva intendersi abolito. « I baroni, scrive il Winspeare, sostenevano che i trasporti dei generi a' loro magazzini o alle loro case dovesse riguardarsi come parte delle mercedi convenute; il che in alcuni casi era vero, ma nella più parte non era se non un pretesto per colorare il servizio personale delle angarie ». (nota 154). Onde una particolare dichiarazione del ministro di giustizia del di 9 ottobre 1806 ne vietò la prestazione.

Notevole è che subito tali rendite, anche prima della commutazione, erano trasformate in *censi riservativi*. L'art. 3 del regolamento 17 gennaio 1810 disponeva: « Le rendite e le prestazioni ex-feudali in danaro, e anche in genere di qualunque natura, così prima, come dopo la loro commutazione, tranne i soli canoni enfiteutici, non po-

tranno esigersi se non nella qualità di censi riservativi di fondi, dai quali dipendono. Come tali essi costituiranno l'unica riserva degli ex baroni, abolito ogni altro diritto, ed ogni altra prerogativa finora esercitata ». Onde l'art. 4 prosegue: « In conseguenza dell'articolo precedente è abolita ogni devoluzione sia per coltura non fatta, sia per attrasso delle prestazioni dovute, sia per morte dei concessionari senza legittimi successori. Restano bensì salvi agli ex-baroni tutti i diritti, che nascono dalla natura del censo riservativo, tanto sui frutti, quanto sul prezzo del fondo redditizio per la riscossione delle rendite, e delle prestazioni solite ».

Furono presunte ex-feudali tutte le rendite esatte dagli ex-baroni, e dagli aventi causa da essi, per fondi siti tra i confini degli antichi ex-feudi (art. 2). E vi furono compresi gli estagii perpetui, i canoni e le prestazioni di ogni colonia perpetua: disposizione importante, di cui daremo subito la spiegazione (art. 1).

Furono poi eccettuate da tale trasformazione e dalla commutazione le rendite e prestazioni fondiari dipendenti da concessioni di fondi privati ed allodiali, fatte con pubbliche scritture, esclusa ogni altra prova (art. 2); ed i canoni enfiteutici, pei quali si dovevano osservare la natura e le leggi dei contratti, ritenendosi come enfiteutiche solo quelle prestazioni nascenti da pubblica scrittura, esclusa anche qui ogni altra prova (art. 5).

Alla commutabilità si accompagnò la redimibilità di tutte le rendite, di qualunque natura.

Tutte le rendite perpetue fisse o casuali, così ex-feudali come burgensatiche, di qualunque natura, sia che dipendessero da contratto oneroso ovvero da gratuito, furono dichiarate redimibili: le burgensatiche, da' possessori dei feudi gravati; le ex-feudali, sia individualmente dai possessori dei fondi, sia cumulativamente dai Comuni (art. 17, 18, 19 del Reg.). Questo intervento del Comune al riscatto non lo troviamo nella legge francese del 18-19 dicembre

1790: esso ricorda invece l'Editto di Carlo Emanuele III del 1771, sopra citato, pel riscatto delle rendite della Savoia.

Il riscatto seguiva mediante prezzo ragguagliato al cinque per cento, senza detrazione alcuna di peso fondiario; e con la fissazione di questa ragione s'intendeva compensato anche il diritto eventuale, che gli ex-baroni avessero acquistato di esigere nel caso di alienazione una parte del prezzo, purchè questo non eccedesse la quinquagesima. Se l'eccedesse, si doveva fare al prezzo un'aggiunta in proporzione della misura del laudemio solito e legittimo del luogo (art. 4 e 5 Decreto 20 giugno 1808). Il fondo diventava interamente libero del possessore.

Era negato a qualunque creditore il diritto di opporsi alla commutazione delle rendite ex-feudali ed alla ricompra di ogni rendita perpetua, o di essere inteso nelle medesime; e qualora sulla rendita fossero iscritte ipoteche, il debitore della rendita doveva depositare il prezzo del riscatto presso il Tribunale di prima istanza della Provincia, e notificare tale deposito per atto di usciere al proprietario della rendita, facendo menzione nel verbale del deposito del vincolo cui il capitale era soggetto e delle persone che nella liberazione di esso dovevano essere sentite (art. 25, 26 e 27, Decreto 17 gennaio 1810).

L'art. 15 della legge 2 agosto 1806 dispose che i demani, appartenenti agli aboliti feudi, dovevano restare ai possessori, salvi alle popolazioni gli usi civici fino a che non sarebbe determinata e regolata la divisione dei demani stessi. E nell'art. 16 si disse: « Sarà libero ai possessori di espellere i fittuarii, terminato l'affitto, e di affittare i loro fondi ad altri, o urbani o rustici che siano; ma se con iscrittura, per tolleranza o per uso, siasi contratta enfiteusi, colonia perpetua, o di tempo lungo, seguirà l'espulsione dell'enfiteuta, o del colono, quando per giustizia verrà accordata dal magistrato ».

La divisione dei demanii fu ordinata con la legge 1 settembre

1806, seguita e spiegata dal decreto 8 giugno 1807, che stabilì le operazioni per la repartizione dei demani feudali, promisei ed ecclesiastici, incaricandosi i consigli d'Intendenza della suddivisione fra i particolari della porzione ricaduta ai comuni.

Sotto nome di demani o terreni demaniali si dovevano intendere compresi tutti i territorii aperti, culti o inculti, qualunque ne fosse il proprietario (appartenenti cioè a chiese, ad ex-baroni, ad università), per cui avessero luogo gli usi civici o le promiseità: da non confondersi coi fondi di assoluta proprietà di tali enti o dei particolari, che per certo tempo erano tenuti difesi ad uso di pascolo o di semina, benchè in altri tempi soggetti al pascolo comune (art. 3). Queste proprietà erano quelle che nelle mani degli ex-feudatari si chiamavano *burgensatiche*, nelle mani dei luoghi ecclesiastici e dei comuni si chiamavano *patrimoniali*, nelle mani dei cittadini appellavansi *allodiali* (1).

È notevole per noi l'art. 10. « Dovendo a norma della legge gli attuali legittimi possessori esser mantenuti nel godimento de' loro possessi sopra i demanii di qualunque natura siano, i Consigli d'Intendenza avranno cura di distinguere le semplici servitù rustiche, come di passaggio, via, acquedotti e simili, dai diritti reali, superficiali, colonici, a lungo tempo, o perpetui, i quali solo possono essere mantenuti. In quanto poi agli affitti, o colonie temporarie, non debbono intendersi compresi nella legge, se non per lo tempo o durata convenuta nel contratto, o secondo la consuetudine locale; restando dopo ciò il proprietario padron diretto e libero dispositore della sua proprietà, così conservandosi a ciascun possessore quel diritto, che legittimamente gli appartiene. Restando quindi fermi i possessori per lo diritto reale e perpetuo, le loro terre non potranno essere sottoposte alla divisione da eseguirsi per effetto del presente decreto; ma seguiranno a pagare il canone, o l'annua prestazione

(1) Circolare 29 agosto 1807.

al padrone di quella parte del demanio nella quale sono compresi i fondi da essi posseduti. Chi poi vi avesse altro che semplici servitù, conserverà il diritto, che legittimamente vi possiede; ma dovendosi fissare i canoni o prestazioni da pagarsi dai nuovi concessionari delle terre, si terrà conto di quelle servitù, per proporzionare la giustizia delle prestazioni ». La circolare 21 ottobre 1807 venne a spiegare il significato delle parole *canone* e *prestazione* usate nell'art. 10: « dove il colono che in esecuzione del suddetto art. 10 dovrà essere mantenuto nel possesso della terra sia solito di corrispondere al padrone del fondo un canone fisso e determinato, non debba assoggettarsi ad altra prestazione; ma che quante volte sia incerto ed eventuale, nascente dal tempo in cui semina la terra, e che divenendo questa di totale suo libero uso, l'antica prestazione non sia corrispondente, pagherà in tali casi esso colono al padrone diretto il canone che sarà determinato per le altre terre di eguale natura, giusto l'art. 13 del decreto; quindi ciascuno non sarà obbligato che ad una sola prestazione o canone ».

Altri decreti svolsero e confermarono le prescrizioni della legge 2 agosto. Tale quello del 16 ottobre 1809 che rinnovò l'abolizione delle prestazioni feudali, in modo che neppure il consenso delle parti valesse a conservarle, e che la somma pagata per tali prestazioni fosse ripetibile perpetuamente anche ad istanza del pubblico ministero, e senza l'intervento delle parti, andando in questo caso il recuperato a profitto degli ospizii. Tale il decreto di pari data che con lo stesso rigore rinnovò l'abolizione dei diritti di pascolo esercitati dagli ex-baroni; quello che estese la proibizione della decima del prezzo che si esigeva nella provincia di Lecce su di ogni specie di contratto di alienazione: quello che aboliva il *casalinaggio*, diritto sul *suolo delle case*, consistente in capitazioni e prestazioni a fuoco esatte così in generi come in denaro per le abitazioni fabbricate ne' feudi; conservandosi però i *censi solari*, giudicati legittimi e non contraddetti, coll'obbligo a quegli che possedesse

questo diritto universale sulle abitazioni degli ex-feudi di giustificare il titolo presso la Commissione feudale entro l'anno 1809 sotto pena di decadenza (1).

Intanto col 1° gennaio 1809 era entrato in vigore il Codice Napoleone. È noto che il Ricciardi, ministro di Giuseppe Bonaparte e poi di Gioacchino Murat, aveva suggerito modificazioni importanti per l'applicazione del Codice Napoleone a Napoli; erano modificazioni relative alla successione, alla dote, alla patria potestà, ed un'aggiunta relativa all'enfiteusi, che a lui parve necessaria. Ma Cambacérès rescrisse in nome dell'imperatore che non si dovesse fare alcun cambiamento (2).

Le enfiteusi antiche dunque sopravvivevano; solo, secondo alcuni, avrebbero dovuto essere assoggettate alla redimibilità, che come misura d'interesse generale si imponeva per tutte le prestazioni perpetue; secondo altri, erano irredimibili (3).

Sotto l'impero del Codice Napoleone si discusse se a Napoli potesse costituirsi una vera e propria enfiteusi del tipo del diritto comune. In favore si argomentava dal diritto di poter ciascuno disporre delle sue proprietà, salvo espressa restrizione di legge, e dal fatto che, non essendosi a Napoli pubblicata la legge 18-29 dicembre 1790 che permise in Francia solo l'enfiteusi temporanea, l'enfiteusi doveva intendersi permessa senza alcuna distinzione (4). Altri opinava che, se fossero costituite, le enfiteusi dovessero riguardarsi quasi censi riservativi, con traslazione della proprietà

(1) Cfr. LIBERATORE, *Della feudalità suoi diritti ed abusi nel Regno delle due Sicilie* (Napoli 1834) pag. 83 e segg.

(2) Lettera del Ricciardi pubblicata dallo SCLOPIS, *Storia della legislazione italiana*, vol. III, Parte II, pag. 558.

(3) Cfr. MOSCA, *Il dir. civ. e comm. del Regno delle due Sicilie*, pag. 76 e 94.

(4) Cfr. UZZO, prefazione alla versione, fatta dal CASACCIO, del *Corso di dir. civ.* di ZACHARIAE, pag. 23; e autori citati in MOSCA, pag. 76 nota 1.

intera nell'enfiteuta, salvo al concedente un diritto di rendita redimibile (1); e si citava il fatto che quando il Supremo Collegio di Cancelleria dava parere sulle censuazioni de' fondi de' corpi morali, per le quali occorreva la sovrana approvazione, opinava doversi questa concedere salvo l'art. 530 c. c. sulla redimibilità.

Con le enfiteusi antiche sopravvivevano anche quegli altri rapporti che la giurisprudenza reputò simili alla enfiteusi. Oltre le colonie perpetue, di cui abbiamo discorso innanzi (pag. 205), vanno specialmente ricordate le decime della Provincia di Terra d'Otranto e le corrisposte dei terreni cosiddetti *tomolari*.

Sulle prime stese un interessante rapporto il Winspeare il 27 agosto 1809 (2). Quanto alla loro origine la Commissione feudale, che ebbe ad occuparsene, aderì all'opinione che le decime derivassero da un diritto di *vettigale*, contemporaneo o prossimo alla conquista che nell'XI secolo fecero di quella provincia i principi normanni; ma notò che molte decime posteriori erano nate da concessioni di dominio, e che era impossibile distinguere le prime dalle seconde. Che gli ex-baroni avessero diritto a percepirle fondava la Commissione su vari argomenti: a) perchè sarebbe impossibile separare le domenicali dalle vettigali, se queste si credessero illegittime; b) perchè qualunque sia la natura delle decime vettigali, esse si posseggono oggi come decime domenicali, perciocchè gli attuali possessori le tengono dal fisco per contratti di compra vendita, nei quali le decime sono state o genericamente o specificatamente concesse, come diritti reali, e non come tributi o collette; c) pel diritto di conquista, se si tratti di decime assolutamente vettigali; d) perchè la legge 2 agosto 1806 ha conservato le decime agli ex-baroni di Otranto, e il decreto 20 giugno 1808 di Baionna le ha dichiarate

(1) ALIANELLI, *Trattato dell'enfiteusi*, pag. 8.

(2) *Bollettino delle sentenze emanate dalla Suprema Commissione per le liti fra i già Baroni ed i Comuni nelle provincie napoletane*, vol. 37.

soltanto commutabili in danaro e redimibili; e) perchè se fossero abolite, dopo le basi stabilite colla legge 2 agosto 1806, muterebbe per intero lo stato presente della proprietà di quella Provincia, e si farebbero rivivere i diritti nascenti dai contratti di compra contro ai venditori di feudi ed ai loro eredi.

Onde la Commissione decise sempre che le decime erano dovute quando le sosteneva un possesso immemorabile, o il più prossimo possibile ai tempi della prima concessione; ed adottò il principio che la consuetudine generale della provincia, la quale metteva capo all'epoca della prima costituzione dei feudi, sostenuta da questa specie di possesso, dovesse tener luogo di legittima concessione.

Quanto poi alla quantità ed al modo onde gli ex-baroni ne facevano la percezione, la Commissione osservò: a) Che i contratti decimali si sono assimilati alle enfiteusi allorchè si è trattato delle obbligazioni dei redditi verso i loro presunti padroni diretti; assimilazione nata dall'interpretazione del diploma di Ferdinando I di Aragona del 1468, riguardato come *l'ancora dei diritti decimali*, e dallo stile di giudicare di tre secoli; b) Che l'enfiteusi sia dei fondi privati, sia dei fondi pubblici, sia dei fondi patrimoniali del fisco, riconosce per legge principale che il canone, una volta costituito, non sia alterato in danno dell'enfiteuta, e che questi sia lo assoluto padrone delle sue migliorie, e di tutti i frutti della propria industria; c) L'erba e tutti i prodotti spontanei o naturali dei fondi censiti seguono il dominio della superficie, e non si presumono mai riservati al padrone diretto, se ciò non sia espressamente convenuto; d) Se si concedesse agli ex-baroni che i fondi decimali siano altrettanti smembramenti dei demani ex-feudali, in questa lettura che sarebbe la più sfavorevole pei cittadini, dovrebbero farsi loro salvi gli usi, dei quali nei demani stessi avrebbero goduto. In difetto di quest'uso è un giusto e moderato compenso il lasciare libera a ciascun padrone l'erba del proprio fondo; e) Le decime, quali si esigono oggi, non sono quelle del tempo in cui fu data la prima legge

ai fondi decimali: esse sono state estese a misura che si è estesa la coltura e l'industria dei coloni; la prima legge dunque data ai fondi, e i primi contratti sono stati alterati da un fatto posteriore. Questo fatto non è nato dal libero consenso di ambo le parti, ma è interamente figlio della preponderanza dei baroni. È necessario dunque il distinguere la condizione primitiva delle terre decimali dalla posteriore, a cui sono state soggettate per un fatto arbitrario ed illegale; f) Dovendo togliere l'esorbitanza di questi contratti presunti, e ridurre ad una giusta misura le prestazioni convenute, due sono i principii da seguirsi: l'uno che il canone corrisponda ai frutti del tempo del contratto, l'altro che si salvino all'enfiteuta i frutti della propria industria e i mezzi onde migliorare il fondo censito; g) la Commissione aveva riconosciuto il possesso immediato alla concessione, come il titolo suppletorio del diritto di decimare. A questo medesimo possesso dunque si doveva stare allorchè si trattava di interpretare quale fosse stata la prima legge data al fondo e quali fossero gli abusi che l'avevano alterata. Onde la Commissione escludeva dal diritto di decima l'erba e tutti i prodotti i quali servono o alla coltura del fondo o all'uso della vita dei coloni, e lo restringeva a quei soli generi, dei quali si fa menzione nei primi documenti del possesso.

La terza questione esaminata dalla commissione riguardava l'*erbatica*, la *carnatica* ed ogni prestazione sul bestiame che, come diritti personali, diritti imposti all'industria, riteneva estinti colla legge 2 agosto 1806.

La quarta questione riguardava la decima del prezzo e qualsivoglia prestazione maggiore della quinquagesima, dovuta nelle vendite dei fondi decimali. La Commissione, « giudicando in forza dei principii che nascono dall'assimilazione fatta di questi diritti alle prestazioni enfiteutiche », e partendo dal fatto che neppure il diploma di Ferdinando I parlava di decima del prezzo, ritenne dovuta soltanto la quinquagesima, e che ogni altra prestazione supe-

riore alla quinquagesima si dovesse, come dazio o diritto personale compreso nelle abolizioni della legge 2 agosto 1806, riguardare come illegittimo.

Il Winspeare formulava analogamente delle proposte, le quali vennero tutte accolte nel decreto 16 ottobre 1809, che un altro decreto posteriore rese applicabile a tutti gli enfiteuti ed a ogni avente causa dagli ex-feudatari della Terra d'Otranto, « nonostante qualunque patto in contrario o altro fatto delle parti » (1).

Anche i *tomolari* erano stati dai Tribunali costantemente assimilati agli enfiteuti, e diedero luogo ad una discussione importante tra il Winspeare ed il De Thomasiis, commissario per la provincia di Chieti, discussione che mise capo al reseritto del 27 dicembre 1812, il quale diede ragione al Winspeare (2).

La Commissione feudale, con sentenza 7 giugno 1809, ridusse al decimo il terraggio che la mensa vescovile di Chieti esigeva al quinto sull'agro di Forcabobalina, sentenza eseguita ed applicata alle sole terre soggette alla prestazione del quinto, e non già ai cosiddetti *tomolari*. Altra sentenza del 30 agosto 1810, fra le altre disposizioni, ridusse al decimo tutte le altre corrisposte, facendo salvi solamente i canoni fissi enfiteutici costituiti con iscrizioni a ragione di tomolo per tomolo. Questa seconda decisione eccitò la gelosia dei coloni di Forcabobalina e di tutti i *tomolari*, che cominciarono a pretendere, che la stessa riduzione dovesse aver luogo per loro, trovandosi nelle stesse condizioni dei paesi riuniti. Il De Thomasiis era contrario; il Winspeare era favorevole. Il primo osservava che la decisione non poteva estendersi ai *tomolari*: questi non erano coloni parziari, secondo l'accezione locale, che chiamava tali quelli che pagavano una corrisposta proporzionale al raccolto, e che potevano essere rimossi dalla coltura a talento del proprietario. I to-

(1) *Bollettino citato*, vol. 36, p. 283.

(2) *Bollettino citato*, vol. 42.

molari, invece, erano inamovibili, ed avevano diritto di chiudere la terra e di vestirla; nè ostava a tale assimilazione la mancanza della scrittura, perchè questa non era requisito essenziale dell'enfiteusi. Invocava infine la costante giurisprudenza che aveva reputati come enfiteutici i contratti tomolari. — Il Winspeare fece varie osservazioni e conchiuse con una distinzione. Osservò innanzi tutto che la Commissione feudale aveva ridotto generalmente il terratico al decimo senza eccezione, e che se eccezione doveva farsi dall'ex-feudatario, doveva dedursi alla Commissione stessa. Che i terreni censiti con un canone fisso, sia in generi, sia in danaro non fossero caduti nella decisione della commissione feudale, ma che il peso di provare che essi fossero enfiteutici, toccava a colui che assumeva l'eccezione. Che questi terreni potevano con due mezzi definirsi come enfiteutici, o per la prova della scrittura, o per l'osservanza del contratto, e che mancando quella, si dovesse ricorrere a questa; e che l'osservanza del contratto, nel caso particolare, dipendeva tutta dalla natura della prestazione. Onde distingueva: pei territori vestiti (vigneti, frutteti, oliveti,) pei quali si pagava la prestazione fissa di un tomolo di grano per tutti i prodotti variabili del fondo, poteva legittimamente presumersi la qualità di enfiteutici; pei territori di semina, invece, la prestazione del tomolo si scambiava col terratico, e definirli come enfiteutici sarebbe stato affatto arbitrario, e come rimettere alla libertà delle parti di eseguire a loro voglia il giudicato. Il suo avviso quindi fu che « i terreni tomolari o siano enfiteutici non fossero compresi nella decisione della commissione, ma che dovessero aversi per enfiteutici quelli, che apparissero tali da una scrittura, o quelli pei quali si paga la prestazione certa di un tomolo di grano pei frutti di diverso genere e variabili del fondo. Tutti gli altri terreni dunque seminatori, nei quali non concorre nè l'uno nè l'altro requisito, debbono intendersi compresi nella disposizione generale della sentenza ».

Questa conclusione fu approvata col rescritto del 27 dicembre 1812.

§ 5.

Le leggi e i Codici d'Italia.

75. Nel Piemonte — 76. Nel Lombardo-Veneto — 77. Nello Stato di Lucca —
78. Nel ducato di Modena — 79. Nel ducato di Parma — 80. In Toscana —
81. Nello Stato Pontificio — 82. Nel Regno delle due Sicilie.

75. Nel Piemonte con l'editto 14 marzo 1814 furono richiamate in vigore le RR. Costituzioni del 1770 e le altre provvidenze emanate fino al 23 giugno 1800, cioè fino alla seconda occupazione francese.

La Sardegna, quantunque politicamente unita al Piemonte, era rimasta regolata da leggi proprie. Carlo Felice vi promulgava il 16 gennaio 1827 le *Leggi civili pel Regno di Sardegna*. Vi permaneva la feudalità; ed il titolo XXVII del codice feliciano trattava *dei feudi e dell'enfiteusi* (1).

Il beneficio della redimibilità, già in parte stabilito con l'Editto 12 dicembre 1771 pel Ducato di Savoia, e che il Ducato di Genova godette sempre per la continuazione delle relative leggi francesi nel Ducato stesso, fu accordato per le rendite ed altre prestazioni già spettanti agli Enti religiosi, divenute poi di proprietà del Demanio, con la R. Patente del 21 gennaio 1834 (2).

(1) Cfr. GIANZANA, *Cod. civ.*, IV, nn. 7 e 13; Vedi *Appendice I* al n. 75.

(2) Questa Patente fu emanata in seguito a concerti presi anche colla Santa Sede. Nell'art. 3 si fissò il prezzo del riscatto. « Il prezzo del riscatto sarà stabilito sul calcolo di venti volte l'ammontare dell'interesse dei censi sia perpetui che redimibili, e della rendita enfiteutica, canone o qualsiasi altra prestazione tanto in numerario quanto in grani. La fissazione del valore dei canoni, rendite ed altre prestazioni in natura verrà determinata sul prezzo dei generi desunto dalle mercuriali de' mercati della città capoluogo di provincia sulla comune del decennio anteriore alla dichiarazione di riscatto ». E nell'art. 8 si provvede alla cancellazione delle ipote-

Il Codice Albertino, sanzionato il 20 giugno 1837, entrò in vigore il 1° gennaio 1838 nel Piemonte e nella Liguria, ed il 1.° novembre 1848 nella Sardegna, qui pubblicato con la legge 5 agosto la quale scioglieva interamente i vincoli feudali. Il Codice, imitando l'esempio francese, escluse l'enfiteusi. Meritano attenzione il titolo XIV, *Delle rendite*, e gli art. 1718, 1719 e 1720, tit. XI, *Del contratto di locazione*, posti fra le disposizioni generali; articoli che non sono nel codice francese (1). Ogni concessione temporanea di stabili mediante il corrispettivo di un'annua prestazione, a qualunque titolo sia fatta, è *locazione*, e non trasferisce alcun dominio nel concessionario, non ostante patto contrario. Ogni cessione d'immobile a qualsivoglia titolo con riserva di rendita per prezzo di alienazione è *rendita fondiaria*, e trasferisce il pieno dominio, non ostante patto contrario; e, se fatta a titolo oneroso, è regolata dalle norme della vendita; se a titolo gratuito, da quelle della donazione. Ogni idea di dominio diviso così è bandita.

La rendita è sempre redimibile a volontà del debitore, non ostante patto contrario, salvo solo quello che il riscatto non avvenga durante la vita del concedente ovvero prima di un certo termine: sessant'anni, per le rendite fondiarie, dieci per le altre. Ricordiamo che il codice francese aveva permesso un termine massimo di trent'anni (art. 530).

Ma venivano rispettate le enfiteusi anteriori al Codice albertino, come fu espressamente detto nell'art. 16 della legge transitoria 6

che. «Stipulati ed approvati come sopra li contratti, li conservatori delle ipoteche procederanno al cancellamento delle iscrizioni che fossero state prese a favore delle stesse Finanze contro li predetti debitori di censi o rendite, o loro autori e seguita sulla semplice presentazione della copia del contratto di riscatto». (Confr. anche la relativa circolare del 12 luglio 1834 n. 715 dell'Azienda Generale della Finanza ai Direttori della Insinuazione e Demanio).

(1) V. *Appendice II* al n. 75.

dicembre 1837. Sennonchè, dopo aver dichiarate redimibili le rendite appartenenti al Demanio, osservò il Romagnosi ed altri giuristi lo seguirono, l'unità del principio legislativo e l'applicazione positiva di questo principio esigevano di estendere l'affrancabilità anche alle rendite dei privati. E questo si fece dalla stessa legge transitoria (1).

(1) « Art. 16: Le rendite fondiarie, sì in denaro che in derrate, costituite prima dell'osservanza del Codice a titolo d'enfiteusi, albergo, od altra concessione d'immobile, sono regolate dalle leggi anteriori.

Nondimeno se la rendita è costituita a perpetuità sarà soggetta al riscatto in conformità del disposto degli articoli 1943 e 1944 del Codice: ove la costituzione della rendita importasse la prestazione di laudemio in caso di alienazione, al capitale dovuto per il riscatto si aggiungerà l'ammontare di due laudemii. Il riscatto non potrà effettuarsi contro la volontà del concedente pendente la vita del medesimo ».

Art. 17. Qualora sul dominio diretto di beni soggetti alla rendita esistano, o possa temersi che siano prese iscrizioni di privilegio od ipoteche, il debitore della rendita potrà divenirne al riscatto mediante contemporaneo deposito del prezzo; egli dovrà in tal caso far trascrivere nel registro del Conservatore delle ipoteche l'atto di riscatto, e farne inserire l'estratto nella gazzetta della divisione, e in difetto in quella di Torino, e passati trenta giorni dalla trascrizione e mesi tre dall'atto di riscatto dovrà fare le notificazioni prescritte dall'art. 2306 del Codice a tutti i creditori che avessero iscritto.

I detti creditori, entro il termine di quaranta giorni successivi alla notificazione, saranno ammessi a fare sulla sussistenza e regolarità dell'atto di riscatto quelle opposizioni che credessero del loro interesse.

Non essendovi entro tal termine opposizioni, il riscatto s'intenderà compiuto, ed i creditori non potranno più esperire dei loro diritti che pel prezzo.

Non essendovi iscrizioni alla scadenza di detti giorni trenta, e di detti mesi tre, il prezzo sarà liberamente esigibile dal padrone diretto.

Fino alla scadenza de' varii termini sovra indicati, il debitore della rendita sarà tenuto a continuare il pagamento.

Art. 18. Rispetto ai censi, ed altre rendite anteriormente costituite me-

Non avendo il legislatore nell' art. 16 detto nulla per le enfiteusi e rendite costituite dai corpi morali, sorse in proposito controversia, che diede luogo a quattro opinioni. Vi furono due opinioni estreme: l' una che, pareggiando i corpi morali alle persone fisiche ed applicando la legge alla lettera, sosteneva che durante la vita dell' ente non si potesse pretendere il riscatto contro la volontà dell' ente stesso; l' altra, che riteneva per gli enti morali ammissibile il riscatto immediato: con la prima si frustrava e frodava manifestamente il fine della legge, con la seconda si negava agli enti morali quel trattamento di equità che era stato fatto alle persone fisiche. Prevalsero le opinioni intermedie, onde, considerando il periodo di 60 anni come il più lungo termine, pendente il quale la legge permetteva di stipulare l' irredimibilità delle rendite fondiari, si ritenne che le enfiteusi costituite prima dell' attuazione del codice civile dai corpi morali non erano riscattabili contro il consenso degli Enti prima dei 60 anni, da computarsi, secondo una opinione, dall' osservanza del Codice stesso, secondo un' altra dalla data della concessione. E quest' ultima opinione fu più accetta (1).

Seguendosi gl' insegnamenti di Merlin e di Romagnosi, concessione ed alienazione a perpetuità nel senso dell' art. 16 della legge transitoria doveva intendersi ogni qualvolta l' enfiteusi non era limitata ad una o certe età determinate, ma si estendesse a qualunque discendenza o alla posterità, sia maschile sia femminile dell' investito (2).

Fu pure ritenuto che, quando l' enfiteuta fosse già incorso nella caducità prima della pubblicazione della legge transitoria, non poteva darsi luogo all' affrancazione (3).

diante capitale, si osserveranno le leggi anteriori; vi sarà però applicabile la disposizione del n. 1 dell' art. 1945.

(1) MANTELLI, *op. cit.*, I, p. 633.

(2) MANTELLI, *l. c.*, vol. I, p. 607.

(3) MANTELLI, *l. c.*, vol. V, p. 32.

Un Decreto del R. Senato di Casale riconosceva che il Codice Albertino non aveva abrogato il § *Collegiis* delle antiche consuetudini di Milano, vigente nei paesi smembrati dal Ducato di Milano, il quale interdiceva alle manimorte di acquistare beni stabili (1).

Parimenti negli stessi paesi, in cui trovavasi in osservanza il detto § *Collegiis*, vigeva la consuetudine di considerare come ereditarie le enfiteusi ecclesiastiche e vietata la devoluzione e riammensazione, cioè il consolidamento del dominio utile col diretto; e tali enfiteusi si potevano rinnovare e riconcedere senza il beneplacito apostolico o l'approvazione dell'autorità ecclesiastica, esigendosi questi assensi solo nelle nuove concessioni, le quali si reputavano come alienazioni. Quando poi si trattava di beni *modici valoris, minus utiles et longe positi*, occorreva solo l'autorizzazione dell'ordinario (2).

Infine a proposito del pagamento dei canoni convenuti anteriormente al ritorno delle leggi patrie, si ritenne tuttora vigente, perchè non abrogato nè tacitamente nè espressamente, il Decreto dei Consoli della repubblica francese pubblicato con altro del 27 messidoro anno X, contenente tra gli altri gli articoli seguenti: « Tutti i debiti contratti sì dallo Stato che dai particolari anteriormente alla data del presente decreto, e stipulati pagabili in numerario effettivo (cioè oro e argento), saranno convertiti da Lire e soldi di Piemonte in franchi e centesimi mediante l'aggiunta di 15/80 della somma dovuta » (art. 4). « Tutti i debiti contratti sì dallo Stato che dai particolari, e non stipulati pagabili in numerario effettivo, saranno convertiti da Lire e soldi di Piemonte in franchi e centesimi coll'aggiunta di un 10° della somma dovuta » (art. 5) (3).

(1) MANTELLI, vol. III, p. 67 e p. 312.

(2) MANTELLI, *l. c.*, vol. V, Appendice, p. 52: vedi le conclusioni del P. M. nella sentenza del Senato di Casale 31 maggio 1839.

(3) Bollettino degli atti dell'amministrazione generale, n. 144 tom. 7,

Venne poi la legge del 13 luglio 1857 per le enfiteusi, subenfiteusi, albergamenti, livelli e simili concessioni perpetue d'immobili, anteriori al Codice Sardo, che fece facoltà all'utilista ed in difetto al direttario di svincolare il fondo e di consolidare l'utile col diretto dominio (art. 1). L'utilista operava l'affranco pagando al direttario un capitale composto: 1° dei canoni ed accessori liquidati in denaro colle norme indicate dall'art. 1944 del Codice Sardo, capitalizzati alla ragione di cento lire per ogni cinque; 2° del reddito presunto a giudizio di esperti delle piante, a favore però soltanto di quei direttarii ai quali i titoli di concessione ne riserbavano espressamente e specificamente il diritto, capitalizzati al 100 per 5; 3° della metà o di $\frac{3}{4}$ di un laudemio, secondo i casi. Il pagamento del capitale complessivo doveva farsi in contanti alla stipulazione dell'atto, ovvero al termine di anni nove a datare dal giorno della stipulazione dell'atto pubblico, salva la facoltà di fare pagamenti a conto ed estinzione di detto capitale, purchè ogni pagamento preceduto dal preavviso di tre mesi non fosse minore di un quinto di esso (art. 7). Nel primo anno dalla pubblicazione della legge il solo utilista aveva il diritto di fare la consolidazione in capo proprio; trascorso l'anno, tanto l'utilista quanto il direttario potevano promuovere la liquidazione ed ottenere la consolidazione. Se l'istanza veniva promossa dal direttario, l'utilista aveva sempre la facoltà di far uso della prelazione nei 15 giorni dalla notificazione dell'istanza (articoli 8 e 9). La consolidazione in testa al direttario avveniva, pagandosi da questo all'utilista il valore del fondo enfiteutico, dedotto il capitale dovutogli.

Per le enfiteusi ed altre simili concessioni non perpetue e quindi non redimibili, i direttarii dovevano, nel termine di un anno, far seguire sui libri di catasto o censuarii l'iscrizione del fondo a pro-

p. 392; confr. MANTELLI, *l. c.*, vol. VI, App. p. 117. Sopra altre quistioni monetarie, vedi vol. V, p. 59 e segg.

pria colonna insieme con l' iscrizione in capo dell' utilista, e far trascrivere il proprio titolo all' ufficio delle ipoteche secondo l' art. 2304 Codice Sardo, facendo aggiungere nella colonna dell' utilista la loro iscrizione con quella dell' utilista stesso. Lo stesso obbligo avevano fra 18 mesi i direttarii delle enfiteusi perpetue o considerate come tali, se in quel termine non ne era stato promosso lo svincolo. In difetto, i vincoli ed i rapporti dipendenti dalla concessione non avrebbero avuto alcun effetto in pregiudizio dei terzi, i quali avessero preso ipoteca prima delle iscrizioni e trascrizioni eseguite dopo il termine suddetto (art. 14). La redenzione e consolidazione era di ordine pubblico (art. 18).

Così veniva cancellato in Piemonte ogni vestigio dell' enfiteusi, creandosi un precedente di legislazione, i cui effetti più largo ostracismo dovevano un giorno minacciare all' enfiteusi (1).

76. Costituito il Regno Lombardo-Veneto sotto il dominio dell' Austria, il Codice austriaco, pubblicato con patente del 28 settembre 1815, vi andò in vigore il 1° gennaio 1815. Sull' enfiteusi il Codice austriaco dispose dal §§ 1122 al 1150 (2). Fu ripetuta nella patente citata la formola dell' abrogazione già adottata per l' Austria, in cui la patente di promulgazione al n. IV diceva: « Dichiariamo perciò abolito il diritto comune fin qui adottato, la prima parte del Codice civile pubblicata il primo novembre 1785, il Codice civile che fu promulgato per la Galizia, non meno che ogni altra sua legge e consuetudine relativa agli oggetti di questo codice civile universale ».

Il Romagnosi, esaminando che cosa distrusse e che cosa conservò il Codice austriaco, distinse le norme di puro diritto civile da quelli che egli chiamava *regolamenti politici*: a suo modo di vedere, il Codice aveva abrogato la legge civile, il diritto privato, ma aveva

(1) V. *Appendice* III al n. 75.

(2) V. *Appendice* al n. 76.

conservato i regolamenti politici, le norme dettate dall'interesse sociale come necessario supplemento della legge nuova (1).

(1) *Ragione civile delle acque*, Prenozioni, § XXV, p. 203 e segg. «Questo supplemento viene appunto autorizzato o comandato ad oggetto di regolare l'esercizio dei diritti attribuiti. Ma ciò che caratterizza un regolamento amministrativo o politico non è il nome, o il luogo materiale nel quale sta scritto, ma bensì la natura dell'oggetto sul quale si aggira. Tutti i nostri vecchi statuti sono pieni di siffatti regolamenti politici. Direte voi dunque, che tutte le disposizioni statutarie sieno di stretto diritto *civile privato*, perchè gli statuti si considerano come altrettanti codici civili? Direte voi almeno che tutte le ordinanze, o politiche non derogate o non rifiute da nuovi regolamenti, e che l'uso conservò in osservanza, sieno abolite? Ecco ciò che niun savio Giureconsulto ardirebbe di pronunziare». — Per distinguere poi una legge civile da un regolamento egli dava la seguente istruzione: «L'autorità legislativa, scriveva, parla dessa di facoltà comprese nella *padronanza privata*, e ne sanziona il reciproco esercizio a norma dei rapporti della scambievole eguaglianza? Allora è legge di diritto privato schietto qualunque sia la funzione tutelare aggiunta dal legislatore. La funzione sarà d'*ordine pubblico* ma l'*oggetto* è per se *privato*. L'autorità legislativa regola dessa il *modo comune di esercitare* questo diritto *in vista dell'interesse sociale*? o conferisce ai privati diritti *non inchiusi* nella naturale individuale padronanza, o ne determina l'azione *oltre* i limiti della reciproca eguaglianza? Allora è regolamento politico o altrimenti detto amministrativo. Questa distinzione che vien colta dall'intelletto non esige che in pratica la parte giuridica vada *disgiunta* dalla regolamentare, ma serve al giureconsulto ed al magistrato di criterio per misurare l'azione delle leggi *attributive* o *direttive*. Questo criterio è sanzionato dal testo medesimo del Codice austriaco attuale. Leggete la definizione del diritto civile, ponderatene i termini, penetratene la forza, e voi troverete il criterio che domandate. «Il complesso delle leggi che determinano i *privati* diritti e gli obblighi degli abitanti dello Stato *fra di loro*, ne costituisce il *diritto civile*», dice il § 1. Badate bene alle qualificazioni qui inferite. Un cittadino contemporaneamente sostiene rapporti molteplici sia collo Stato, sia coi suoi simili presi come soci, sia con ognuno preso come individuo. Esso pure

Quanto agli statuti municipali si ritenne che, pel principio della non retroattività della legge accolto nel § 5 del codice, essi dovessero continuare ad applicarsi ai contratti che erano stati stipulati sotto il dominio degli statuti stessi; in generale dovessero ritenersi abrogati dal codice come legge *civile*, e mantenuti solo come legge *politica*, quantunque, anche come tale, essi non avessero più vigore nel Lombardo-Veneto fin da quando cessò l'autoerazia dei comuni statuenti o la sovranità dei principi che li imposero od approvarono. Si osservò infatti che essendo cessato da secoli ogni rapporto di vassallaggio tra i signori diretti ed i possessori di fondi, non potevano avere alcuna efficacia i richiami che nel codice austriaco si facevano alle speciali leggi che nelle altre provincie della monar-

riveste prerogative tanto originarie quanto acquisite, e quindi ha diritti nativi e dativi. In questo ammasso, in questo complesso, qual'è la sfera qui fissata al civile diritto? Il complesso dei *privati diritti* rispettivi. Qui dunque si tratta dei *nativi* non dei *dativi*; degli *ordinarii* e non dei *partecipati* della pubblica autorità». «Si avrebbe torto, se si supponesse che i politici regolamenti versino soltanto sull'annona, sulle strade sulla pubblica tranquillità, sui tributi, sulle cave ecc. Come vi sono e vi possono essere politici regolamenti di ragion civica e di Stato; così vi sono e vi possono essere politici regolamenti di ragion solo *civile*. Il regolamento giudiziario, per esempio, è regolamento essenzialmente politico. La parte giuridica o di diritto, che per lui dev'essere inviolabile, consiste nel rispettare i diritti riguardanti il titolo, l'azione e il genere delle prove irrevocabilmente quesiti dall'atto dedotto in giudizio».

E conchiudeva: «Ritengasi dunque per massima costante che le civili provvidenze di ragione pubblica, emanate, e che non furono mai abrogate ma per dichiarazione generale mantenute in vigore, si debbono applicare ed usare come se fossero state singolarmente ripetute nel Cod. Civ. del quale furono altrettante regole esecutive di ragione sociale e di diritto pubblico, e quindi appariscono a guisa di altrettante legali discipline» (Lib. I, § 1, p. 248).

chia disciplinavano un ordine di cose affatto esclusivo alle medesime (1).

Il Codice austriaco ammise la divisione della proprietà nella triplice figura della locazione ereditaria, dell'enfiteusi e della superficie. Seguendosi la tradizionale distinzione, se l'annua contribuzione era proporzionale alla rendita, si aveva la locazione; se invece era tenue e solo in ricognizione della proprietà diretta, si aveva l'enfiteusi; quando poi si cedeva soltanto il *godimento della superficie* riservandosi *la sostanza del fondo cogli utili che si ricavano dall'interno del suolo*, si aveva la superficie.

È notevole che il Codice austriaco non ammise la caducità in caso di mancato pagamento del canone, ma solo il sequestro dei frutti; non ammise la prelazione in favore del direttario, nè richiese il consenso di costui per l'alienazione della proprietà utile.

Nessun atto del governo austriaco abolì il Decreto del 27 aprile 1811; ed una circolare del 2 settembre 1825 del Tribunale di Appello Generale di Milano il 6 settembre 1815, in base ad una sovrana risoluzione del 25 giugno, datata da Monza, riteneva vigente il detto decreto 27 Aprile 1811, e ne dava la seguente spiegazione: « § I. Il Decreto 27 aprile 1811, che all'articolo II, così esprime: « — l'enfiteuta è autorizzato a ritenersi il quinto dell'ammontare del canone per presentare la contribuzione dovuta dal proprietario » — ha colpito tutti i beni soggetti ad enfiteusi nel Regno Lombardo-Veneto, senza far distinzione se l'importare del canone sia o no di qualche rilevanza, ovvero se il direttario sia una persona secolare od Ecclesiastica, un Comune od uno Stabilimento. § II. Con questo Decreto furono cangiati generalmente i rapporti dei diritti legali tra Direttario e l'Enfiteuta rispetto al dovere di concorrere al pagamento dell'imposta del fondo livellato; per conseguenza tutte le anteriori disposizioni su questa materia contenute negli statuti o

(1) ELLINGER, *Manuale del dir. civ. austriaco*, sul § 1146 (Milano 1853).

leggi particolari, come anche la Legge 7 ottobre 1785, pel ducato di Mantova con tutte le loro conseguenze ed effetti legali, del pari che qualunque altra consuetudine od osservanza particolare invalsa nel proposito hanno cessato d'aver forza o vigore dal giorno della pubblicazione del surriferito Decreto. § III. Con questo Decreto però i diritti di esecuzione fiscale per l'esazione delle imposte su tutto il fondo livellato non furono in veruna guisa circoscritti » (1).

Con l'avviso del 26 marzo 1827 n. 1495 della Commissione governativa, fatto per la vendita ed affrancazione dei beni dello Stato, si fissavano le norme per le affrancazioni stesse (2).

(1) CANOVA, *l. c.*, p. 229.

(2) « In esecuzione degli ordini superiori pervenuti all'I. R. Commissario Governativo per la vendita dei beni dello Stato delle Provincie Lombarde si deduce a pubblica notizia quanto segue: § I. Tutti indistintamente i debitori verso la Cassa d'ammortizzazione per annualità perpetue sia in danaro, sia in generi, qualunque ne sia il titolo, sono ammessi ad affrancarsi dalla relativa obbligazione entro il periodo di un anno da computarsi dalla data del presente avviso contro il pagamento del corrispondente capitale. § II. I debitori che intendono di affrancarsi dovranno presentare entro il suddetto termine la loro domanda ai rispettivi Ispettori Demaniali. Tale domanda si ritiene irretrattabile ed obbligatoria. § III. Scorso l'enunciato termine, le annualità tanto in danaro che in generi, rispetto alle quali non sarà stata fatta la domanda di affrancazione, saranno alienate col mezzo dell'asta pubblica sotto le stesse condizioni che vengono ora accordate ai debitori. § IV. Per le annualità in danaro il capitale da sborsarsi come prezzo dell'affrancazione viene ragguagliato nella regola di lire cento per ogni lire cinque dell'annualità depurata dai pesi pubblici, provinciali e comunali che gravitassero, qualora non fosse tenuto a sostenerli in forza di contratto lo stesso affrancante. § V. Trattandosi di annualità livellarie viene aggiunto al capitale desunto dal canone anche l'importo dei laudemi, per la valutazione de' quali si stabilisce preliminarmente sul dato dell'esperienza quante volte in un determinato periodo d'anni si verifica il pagamento di una tal competenza, calcolandone la relativa quota per un anno quale si aggiunge all'annualità e si riduce egualmente a capitale. § VI. Per

Infine il § 32 della Costituzione dell'Impero sanciva la importante disposizione: « È redimibile ogni onere o prestazione inerente ad immobili per titolo di nesso di sudditela o vincolo di gleba (Hörigkeitsverband), o in causa di divisa proprietà; nè è ammissibile per l'avvenire che un immobile venga aggravato di prestazione non redimibile dipendentemente da divisione di proprietà » (1).

le annualità costituite in generi la stima di essi vien fissata sul risulamento de' versamenti in denari ottenuti dal 1818 inclusivo al 1826 pure compreso, ed ove ciò non sia possibile, sul dato dei fitti ovvero dei prezzi adeguati dei generi verificatisi entro l'anzidetto periodo d'anni. Alla stima stabilita sulle premesse norme vien fatta la deduzione del 10 per cento per titolo d'infortuni e di amministrazione, ed il valore che viene in tal modo a residuarsi forma il capitale da pagarsi per prezzo dell'affrancazione. § VII. Quando il prezzo d'affrancazione che dee sempre soddisfarsi in effettivo denaro, non sorpassi la somma di lire trecento, l'affrancante è tenuto di pagarlo per intero subito dopo che gli viene la ratifica del contratto, ed in ogni caso non più tardi di quattro settimane dopo tale notificazione: eccedendo la detta somma è in facoltà dell'affrancante di dividerne il pagamento, sborsando la metà del prezzo subito dopo l'approvazione del contratto, e l'altra metà in cinque eguali rate annuali; ritenuto però l'obbligo della corresponsione degli interessi nella misura del cinque per cento, non che di assicurarne con regolare cauzione il soddisfacimento. § VIII. Se il prezzo d'affrancazione sorpassi la somma di lire tremila, e l'affrancante, anzichè approfittare delle dilazioni accordate dall'articolo precedente, preferisca di pagarlo per intero subito dopo ed in ogni caso non più tardi di quattro settimane dall'avuta partecipazione della superiore approvazione del contratto, viene perciò solo accordata a di lui favore la deduzione del 10 per cento sul prezzo stesso. § IX. A riguardo dei livelli a determinate generazioni non viene stabilita alcuna norma generale per la loro affrancazione, ma questa potrà aver luogo in via di trattativa con quel corrispettivo che verrà fissato di caso in caso a tenore delle circostanze, con riserva della superiore approvazione » (CANOVA, *l. c.*, p. 231).

(1) Patente 7 settembre 1848 e 4 marzo 1849 (N. 152 del Boll. gen. del detto anno) e 25 settembre 1850 (N. 374 del Boll. gen. dello stesso anno).

77. Lo Stato di Lucca, cessata la dominazione francese nel 1814, fu occupato prima dai Napoletani, poi dai Tedeschi, che lo tennero fino al 1817, quando ne prese possesso Maria Luisa di Borbone, a cui l'aveva destinato il Congresso di Vienna. Dallo Stato di Lucca si staccavano Massa, Carrara, Garfagnana e Lunigiana con Pontremoli e Fivizzano.

Anche dopo la restaurazione rimasero in vigore nello Stato di Lucca i codici francesi, salvo poche modificazioni. Per l'argomento nostro merita di essere ricordato il Decreto 13 giugno 1814 recante l'abrogazione di vari articoli del codice civile: notevole è l'articolo 2. «L'articolo 530 del Codice medesimo, e gli altri che concernono la materia delle rendite costituite siccome redimibili per modo di regola non possono intendersi diversamente da ciò che portava la Giurisprudenza del foro Lucchese in materia di censi, prima della pubblicazione del suddetto Codice». Con che erano richiamate nella materia le leggi canoniche e specialmente la bolla di Pio V.

Va pure ricordato il Decreto 11 marzo 1818 che aboliva qualunque legge relativa alle manimorte. «Art. 1.^o La legge del 10 settembre 1764 per ciò che riguarda le manimorte, l'art. 910 del Codice civile, il Decreto dei 14 ottobre 1806, gli art. 4 e 6 del Decreto degli 8 gennaio 1807, e generalmente tutte le leggi e Costituzioni di questo R. Nostro Ducato, tendenti principalmente a togliere o restringere la libertà, tanto nelle particolari persone di trasmettere in manimorte, quanto nelle manimorte di ricevere, e ritenere qualsivoglia dominio per qualsivoglia atto legittimo, e di amministrare liberamente le loro proprietà, in vigore del presente Decreto e dalla data di esso, sono totalmente abrogati».

Importantissimo fu poi il Decreto 27 dicembre 1830 di Carlo Ludovico di Borbone, col quale furono modificati gli articoli 1831 e 1342 del codice civile relativi alla prova testimoniale, affin di assicurare l'ammissibilità della prova testimoniale e di altri mezzi di

prove presuntive ed amminiculative ammesse dall' antica legislazione sì comune che patria, all' oggetto di giustificare i crediti di antiche annue rendite, date o tasse perpetue, delle quali non si conosceva il titolo primitivo (1).

Nel 1847, quando il Principato di Lucca passò a far parte del Granducato di Toscana sotto Leopoldo II, vi s' introdussero le leggi toscane, fatta eccezione per le leggi civili e commerciali; onde rimasero in vigore fino al 1866 le leggi che vigevano prima del 1814, anzi quelle introdotte dalla Rivoluzione francese e dall' Impero, cosicchè il Codice Napoleone rimase in vigore fino al 1866.

78. Con l' invasione francese, gli Stati che componevano il Ducato di Modena erano passati a far parte del Regno d' Italia, ad eccezione di Guastalla, che, assegnata dapprima al Principato di Lucca e Piombino, fu solo più tardi annessa al Regno d' Italia. Nella restaurazione il Duca Francesco IV pubblicò il 28 agosto 1814 varii decreti, coi quali richiamò in vigore il Codice Estense del 1771 e le altre leggi vigenti prima del 1796, conservando del sistema francese soltanto il regime ipotecario.

Notevole è intanto che nel 1815, pel trattato di Vienna, i Ducati di Massa e Carrara colla Lunigiana venivano assegnati alla Arciduchessa Maria Beatrice di Austria, che nel 1816 cedeva al figlio Francesco IV, Duca di Modena, i feudi imperiali della Lunigiana. Onde la Lunigiana nel 1816 veniva governata dalla legge estense, mentre Massa e Carrara continuavano ad essere soggette al Codice Napoleone. Nel 1830, morta la Duchessa Maria Beatrice, i due Ducati si riunivano allo Stato modenese continuando ad essere governati dal Codice Napoleone fino al 1851, quando con Editto del 15 ottobre fu pubblicato il Codice Estense (2).

Per l' enfiteusi il codice reca l' impronta dei tempi, ma non

(1) Cfr. GIANZANA, *Cod. civ.*, IV, n. 40; V. *Appendice* al n. 77.

(2) Cfr. GIANZANA, *l. c.*, n. 52 e segg.; V. *Appendice* al n. 78.

per le enfiteusi contratte nel passato, le quali restano soggette alle disposizioni del tempo in cui furono costituite. Infatti il Codice non ammette per l'avvenire la irredimibilità del canone, e dichiara nulli i patti contrarii al riscatto (art. 1637, 1638, 1620); proibisce l'enfiteusi pazonata (art. 1640); non ammette laudemio di passaggio, se non sia pattuito espressamente, e, se pattuito, non oltre la cinquantesima parte del prezzo dell'utile dominio (art. 1633 e 1634); ma queste disposizioni non estende ai livelli costituiti anteriormente al Codice. Consacra la prelazione reciproca in caso di vendita del diretto o dell'utile dominio, ed in caso di cessione in pagamento; e questa prelazione estende anche ai livelli anteriori (art. 24, 25 e 26 disposizioni transitorie).

79. Lo Stato di Parma, Piacenza e Guastalla passava nel 1814 a Maria Luigia Arciduchessa d' Austria, che col regolamento del 5 giugno 1814 confermava provvisoriamente le leggi francesi, meno per qualche istituto. Seguì poi la nomina della Commissione presieduta dal Pelleri, che elaborò il *Progetto di Codice Civile per gli stati di Parma, Piacenza e Guastalla*.

Questo progetto recò un capo dedicato all'enfiteusi nel titolo *delle diverse specie di dominio*; diventò poi il *Codice Civile Parmense*, sanzionato il 4 gennaio 1820 e promulgato il 10 aprile dell'anno medesimo (1).

L'enfiteusi vi è concepita come dominio utile. Si presume fatta anche a favore degli eredi e successori dell'enfiteuta, quando non vi sia dichiarazione in contrario, ma in niun caso può durare oltre i cento anni (art. 416).

Il domino diretto ha il diritto di prelazione e di retratto; in caso di devoluzione, qualunque ne sia la causa, non deve alcun compenso per le migliorazioni; ogni venticinque anni può preteb-dere dal possessore del fondo la ricognizione del proprio diritto, ed un laudemio nella misura di un' annata di prestazione.

(1) Cfr. GIANZANA, *l. c.*, n. 49 e segg.; V. *Appendice* al n. 79.

Ricordiamo che il progetto era stato assoggettato alla revisione di tre giureconsulti milanesi, i quali proposero anche per l'enfiteusi delle modificazioni ed aggiunte (1).

La Commissione Milanese avrebbe voluto lasciare libero alle parti contraenti di eccedere il termine di cento anni, il quale era stato fissato dalla legge ad imitazione di un decreto francese, osservando: « qualunque fosse stato il motivo di tale decreto emanato in tempo in cui forse temevasi che un' enfiteusi di più lunga durata o perpetua potesse vestire, e portare gli effetti di fedecompresso o di feudo, in Italia non si è posto mai alcun limite a questi contratti, ed anche in mezzo a tutte le disposizioni emanate dopo il 1796 per render libere le proprietà dai vincoli antecedenti, le enfiteusi continuarono a stipularsi, e regolarsi secondo il diritto comune, e secondo le regole e consuetudine particolari. Difatti essendo in commercio tanto il dominio diretto che l'utile, e partecipando anche le femmine dopo che furono ammesse alle successioni al pari de' maschi dei diritti enfiteutici, sebbene dapprima e per consuetudine o per

(1) Nell' Archivio di Stato di Parma sono i volumi inediti contenenti i lavori preparatorii del Codice parmense: 1) Un primo contiene il *Progetto di Codice civile per gli Stati di Parma, Piacenza e Guastalla secondo le riforme ed aggiunte proposte dal Presidente dell'I. R. Trib. di App. Gen. di Milano Don Francesco Patroni Consigliere intimo attuale di Stato di S. M. I. R. A. col parere dei Giureconsulti Conte Luigi Valdrighi dianzi R. Procuratore Gen. presso la cessata Corte di Cassazione e Avvocato Rocco Marliani dianzi giudice della cessata Corte di Appello in Milano*. L'enfiteusi è regolata negli art. 484 a 501, pag. 134 a 138. 2) Un altro volume contiene le *Riforme ed aggiunte al Progetto di Codice Civile per gli Stati di Parma, Piacenza e Guastalla con le osservazioni, e i motivi sopra ciascuna di esse proposte etc.* come sopra. 3) Un altro volume contiene i *Processi verbali originali delle Sedute della Commissione istituita da S. M. la Principessa Imperiale Maria Luigia Arciduchessa d'Austria Duchessa di Parma, Piacenza e Guastalla con Decreto 23 febbraio 1817 per la revisione dei progetti del Codice civile pei suoi Stati*, vol. 1^o, *Sedute del giorno 2 Marzo 1817 fino al giorno 12 Giugno successivo*.

patto devolvessero più frequentemente ai soli maschi, non potevano essere parificabili le enfiteusi ai fedecommissi, e meno poi a quei contratti feudali che si vollero aboliti dalle nuove legislazioni ».

L'art. 416 C. parm. (che era il 419 del prog.) avrebbe dovuto diventare il 485 della Commissione milanese, così concepito: «La enfiteusi si presume fatta anche a favore degli eredi e successori dell'enfiteuta. Essa però non è durevole oltre i cento anni». E questo articolo doveva essere in correlazione d'un altro aggiunto, finale e generale, il 501. «Tutte le disposizioni del presente capo all'articolo 485 e seguenti a riserva di quella contenuta nell'art. 486, possono essere modificate e derogate dalle convenzioni fra le parti». L'art. 486, corrispondente al 417 Cod. parm., riguardava la libera disponibilità del fondo enfiteutico. «Se infatti, osservava la Commissione, si avesse voluto lasciar libero alle parti di togliere o limitare una simile facoltà, si sarebbe loro permesso d'indurre un vincolo riprovato, egualmente contrario alla libertà civile di cittadini, che dannoso alla società, la quale ha interesse che i diritti sulle cose siano al maggior grado possibile disponibili, e non vengano senza gravi cause sottratti alla comune contrattazione » (1).

La Commissione legislativa, che aveva redatto il progetto, mandò le sue osservazioni e le sue risposte alla Commissione creata per la revisione del progetto e delle aggiunte con risoluzione sovrana del 23 febbraio 1817.

«I redattori poi del Progetto, diceva la Commissione legislativa, entrarono nel sentimento, che util cosa fosse all'Agricoltura richiamare il contratto dell'enfiteusi, di cui non avevano fatto parola nel loro codice i Francesi, abbenchè nelle discussioni vi fosse grandissimo disparere su questo silenzio. Ed a fine poi di non inceppare il libero e più facile commercio dei fondi, essi redattori ammisero che la durata dell'Enfiteusi potesse bensì convenirsi da contraenti,

(1) *Riforme ed aggiunte cit.*, p. 46.

ma vollero insieme che non fosse mai lecito estenderla oltre i cento anni. Egli è ben vero che il fondo enfiteutico non trovasi assolutamente fuor di commercio, perchè il dominio diretto e l'utile possono essere oggetto di alienazione, ma altrettanto vero è che il commercio di questi fondi si fa meno agevole d'assai, meno frequente, perchè è scarsissimo il numero di quei contraenti, che vogliano ad una obbligazione perpetua assoggettarsi. Era dunque mestieri mettere un termine certo alla durata di questo contratto, e la Commissione di Parma mettendovi si è proposto di conciliare col prosperamento dell'agricoltura la libertà del Commercio».

La Commissione milanese voleva inoltre introdurre la purgazione della mora in caso di mancato pagamento del canone, aggiungendo, dopo l'art. 421 del Cod. parm. (424 del prog.) un altro articolo, il 491 così concepito: «Si concede all'enfiteuta, che non vi abbia espressamente rinunciato, la purgazione della mora per l'omesso pagamento dell'annua prestazione in un intero triennio, fino all'esecuzione della regiudicata sopra l'incorsa caducità, della quale dovrà decidersi a termini di ragione. Eseguita che sia nei modi legittimi la detta regiudicata, cessa totalmente il beneficio della purgazione della mora, senza speranza di restituzione in intiero». Sostenendo questa disposizione la Commissione citò, oltre il diritto canonico o la pratica costante, il § 1135 del codice austriaco che, ben lungi dall'ammettere la caducità dell'enfiteuta *ob non solutum canonem tempore convento*, si restringeva ad attribuire al direttario il diritto di esigere che i frutti del fondo fossero posti sotto sequestro per essere indennizzato.

Respingeva la Commissione legislativa anche questa proposta invocando la reciprocità delle obbligazioni delle parti. «L'ammettere la purgazione della mora per il non adempimento di una obbligazione, che deve compiersi a certo tempo determinato, a ben vedere, è lo stesso, che indurre anzi autorizzare il debitore a non compierla, perchè questi ad un tempo stesso e profitta dei vantaggi, che ri-

trae dalla inesecuzione, e vive placidamente nella sicurezza, che non gliene può ridondare alcun pregiudizio. La legge dev'essere sollecita di sovvenire per quanto si può ai debitori, onde non restino la vittima del prepotente, ed ingordo creditore, ma non deve poi soffocare i diritti del creditore onesto, e metterlo nella necessità di non potersi giovare del proprio, e di non poterlo conseguire a debiti tempi.

I compilatori del progetto vivono nella persuasione di essere stati abbastanza indulgenti verso degli Enfiteuti disponendo che vadano soggetti a caducità solamente dopo un intero triennio di non eseguito pagamento dei canoni. Ad ogni modo anche volendosi ammettere la purgazione della mora, sarebbe una sfrenata indulgenza il concederla al debitore sino a che sia proferita sentenza contro di lui, e questa passata in giudicato. Il disordine, di cui si è parlato poc' anzi, crescerebbe così a dismisura, perchè essendovi purtroppo l'arte di tirare a lungo le liti prima con sotterfugi, e cavilli, poi col mezzo dell'appellazione sempre giovevole a chi non può, o non vuole compiere alle proprie obbligazioni, il padrone diretto dovrebbe per troppo lungo tempo aspettare le prestazioni arretrate, e dopo questa lunga aspettazione vedrebbe anche tolto il vantaggio di far caducare l'enfiteuta, a cui sarebbe lecito stancare il padrone diretto, e redimersi poi un giorno prima che la sentenza d'appello diventi reg giudicata. Per queste ragioni la Commissione di Parma non diede luogo nel suo Progetto alla purgazione della mora, e quando pure dovesse darvelo (il che per altro parrebbe nè utile nè convenevole) s'atterrebbe almeno alla consuetudine introdotta, per cui doveva il debitore o pagare al primo eccitamento giudiziario la somma dovuta, o farne deposito, in caso di contestazione, senza di che non ammettevasi a questo canonico beneficio ».

La Commissione milanese nell'ammettere la caducità pel deterioramento del fondo (art. 492), aggiungeva l'art. 493. « Non vi incorre per incisione o estirpazione di piante quando l'enfiteuta ne abbia surrogate delle altre, le quali verosimilmente siano per giun-

gere allo stato ed all'utilità delle recise o estirpate avanti che si faccia luogo alla devoluzione». E lo sosteneva osservando che «potendosi dai direttari troppo facilmente confondersi deterioramento irreparabile nel corso dell'investitura da quello che sia riparabile onde fondare la pretesa dell'incorsa caducità, dovevano togliersi i dubbii, e prevenire le liti che frequentemente avrebbero potuto nascere su tale argomento. A ciò ha mirato la Commissione mediante l'aggiunta di un altro articolo opportunamente somministratole dal § 1150 del codice austriaco e del codice Estense Lib. 2 tit. 28 § 7».

Ma la Commissione legislativa si oppone anche a questa riforma. «I revisori del Progetto s'argomentano così di prevenire assai liti, che insorger potrebbero fra il padrone diretto, e l'enfiteuta, che diedesi a tagliar piante o ad estirparle; ma all'opposto sembra alla Commissione di Parma, che l'articolo valga piuttosto ad aumentarne il numero, e la difficoltà. Ammessa una volta siffatta disposizione non avvi più un solo Enfiteuta, il quale al primo entrare nel godimento del fondo enfiteutico non si adoperi ad estirpare e tagliare piante quante potrà, anzi quante ne esistono, sostituendone alle tagliate, ed estirpate altrettante di nuove. Il padrone diretto lagnerrebbe inutilmente del guasto, perchè l'Enfiteuta pretenderà sempre di non essere uscito dalla concessione della legge, e che le nuove piantagioni potranno un dì equivalere alle tagliate ed estirpate. Quindi la necessità di ricorrere alle perizie quasi sempre pericolose, ed incerte, e quindi la titubanza dei Giudici, se quelle perizie non riescono ben decisive. Per tal modo cessa il fine, a cui miravano i giureconsulti Milanesi. Vi sono ancora delle ragioni più forti per eliminare l'articolo, ch'essi vorrebbero aggiungere. Quand'anche fosse certa l'epoca, a cui deve terminar l'enfiteusi, opera sarebbe tuttavia malagevole il prevedere se le piante surrogate siano per giungere o no allo stato delle recise; ma perchè quest'epoca non può mai esser certa attesi i diversi modi, per cui si fa luogo alla caducità, i periti si trovano nella assoluta impossibilità di poter

proferire il loro giudizio. E sia pur grande l'autorità del Codice Generale Austriaco, e dell'Estense, che hanno somministrata ai revisori l'aggiunta, essa non deve, e non può mai essere tanta da fare accettare una disposizione di sua natura inesequibile ».

Infine un altro articolo avrebbe voluto aggiungere la Commissione milanese: « 499. In caso di renuenza del possessore a prestarsi all'atto di ricognizione e al pagamento del laudemio, il padrone diretto potrà bensì astringerlo giudizialmente all'adempimento di detti obblighi, ma non potrà perciò aversi per incorso nella caducità ». Ma la Commissione legislativa questo articolo ritenne inutile.

Le proposte della Commissione milanese e le osservazioni contrarie della Commissione legislative dovevano essere discusse in seno alla Commissione di revisione; ma questa, sentita la relazione Pazzone il quale conchiudeva per l'esclusione dell'enfiteusi dal Codice, deliberava senz'altro di uniformarsi a tale conclusione (1).

Da questo proposito però si recedette nelle ulteriori elaborazioni delle successive Commissioni, che accolsero l'enfiteusi nel Codice com'era nel progetto, salvo ritocchi di forma, e salvo l'aggiunta nell'art. 415. « L'enfiteusi si costituisce soltanto con atto autentico ».

Si provvedeva poi con disposizioni transitorie alle enfiteusi costituite nel passato, e mentre quelle ecclesiastiche o spettanti a manimorte si dichiaravano ancora soggette alla Prammatica del 25 ottobre 1764 ed alla dichiarazione del 26 maggio 1768 (art. 19), dandosi norme per l'affrancazione (art. 20), si aggiungeva che le enfiteusi laicali potevano egualmente affrancarsi in base alla legge 29 dicembre 1790 (art. 21, 22, 23 e 24) (2).

(1) V. *Appendice II* al n. 79.

(2) « L'enfiteusi, i livelli ecclesiastici, e le altre annue prestazioni ecclesiastiche, o spettanti a manimorte, tanto perpetue quanto temporanee, non cessano di essere sottoposte alle disposizioni della Prammatica del 25 ot-

Non possiamo poi trascurare di dar notizia di altri provvedimenti particolari relativi al nostro argomento.

Notevole fu un decreto sovrano intorno ai titoli delle rendite, dei censi e dei livelli dovuti allo Stato o ad amministrazioni succedute alle Corporazioni religiose soppresses o ad altre amministrazioni, datato da Colorno il 17 ottobre 1816, col quale si ordinò che i libri mastri di dette Corporazioni ed amministrazioni i quali contenessero menzione almeno di cinque pagamenti annui consecutivi fatti nei trent'anni precedenti alla soppressione, tenessero luogo del titolo costitutivo del credito, e il loro estratto avesse forza esecutiva (1).

Altri particolari decreti furono emanati per i censi, livelli o fitti perpetui appartenenti al patrimonio dello Stato. Tali prestazioni quando non eccedessero le L. 5 annue potevano essere affrancate dal debitore o alienate dal Patrimonio a terze persone per somma pari a 15 volte la prestazione. Il prezzo di affrancazione o di alie-

tobre 1764, e della dichiarazione del 26 maggio 1768» (Art. 19). «L'affrancazione accordata dalle indicate leggi si farà pagando in denaro effettivo il capitale corrispondente all'annuo canone originario in ragione del cinque per cento, coll'aumento però di un sesto del canone stesso pei beni enfiteutici o livellari, in compenso del laudemio, del diritto di retratto e di qualsivoglia altro diritto derivante dalla disposizione della legge o dalla convenzione» (Art. 20). «L'enfiteusi, e i livelli, e i fitti perpetui laicali possono egualmente affrancarsi in conformità della legge del 29 dicembre 1790, pubblicata in questi Stati l' 11 agosto 1808» (Art. 21). «L'enfiteusi, i livelli, e fitti temporanei, che dalla legge riferita all'articolo antecedente vengono eccettuati dall'affrancazione, sono quelli che trovansi ristretti ad un determinato numero di anni o di generazioni» (Art. 22). «La facoltà di affrancare portata dalla citata legge del 1790, finchè non sia esercitata, non cambierà la natura dei beni soggetti all'affrancazione, i quali continueranno ad essere regolati dalle convenzioni dell'investitura» (Art. 23). «Le spese dell'affrancazione sono a carico di chi ne approfitta» (Art. 24).

(1) V. *Appendice III* al n. 79.

nazione si doveva pagare all'atto del contratto da farsi in forma amministrativa. Le domande si ricevevano dal Presidente delle Finanze. Questo dispose il Decreto del 6 settembre 1824, prorogato con altri Decreti del 15 luglio 1825, 18 dicembre 1825, 30 dicembre 1826 (1).

Con altri decreti del 30 dicembre 1826 e 25 marzo 1827 fu provveduto all'affrancazione della prestazione frumentaria, prorogati anche per l'affrancazione dei censi, livelli e fitti perpetui con decreti del 25 dicembre 1827, 14 agosto 1828, 27 dicembre 1829, 31 dicembre 1829, 31 dicembre 1830, 9 gennaio 1833, 6 febbraio 1834 (2).

La stessa facoltà di affrancazione e di alienazione fu fatta per i livelli, censi e fitti perpetui non eccedenti le L. 10, dovuti al Comune di Parma, con decreti del 17 luglio 1830 e 14 dicembre 1831; e poi per le prestazioni non eccedenti le L. 20 con decreto del 16 giugno 1834 (3).

Una sovrana risoluzione del 28 marzo 1827 provvide all'affrancazione delle enfiteusi, dei livelli e fitti perpetui creati col patto di ritorno dalla già Camera Ducale. L'affrancazione era concessa, quando era chiesta giusta la legge 18-29 dicembre 1790, salvo le disposizioni dei decreti 6 settembre 1824, 15 luglio e 18 dicembre 1825 e 30 dicembre 1826 intorno ai censi, livelli e fitti del patrimonio dello Stato. Ma le enfiteusi, i livelli e fitti ancorchè detti perpetui, creati per un determinato numero di anni o di generazioni, dovevano a termine della suddetta legge e dell'art. 22 delle leggi transitorie, continuare pel tempo stabilito nel contratto (4).

(1) *Racc. gen. delle leggi per gli Stati di Parma, Piacenza e Guastalla* dal 1714 al 1859, vol. 32, p. 27 e 28; vol. 31, p. 3 e 4, 64 e 65; vol. 36, pagine 139 e 140.

(2) L. c. vol. 36, p. 137 e 138; vol. 37, p. 20 e 21; vol. 38, p. 71 e 72; vol. 40, p. 167 e 168; vol. 43, p. 93 e 94; vol. 44, p. 92; vol. 49, p. 4; vol. 51, p. 24 e 30.

(3) L. c. vol. 44, p. 5; vol. 46, p. 346; vol. 51, p. 215.

(4) L. c. vol. 28, p. 21 e 22.

Inoltre con Decreto 25 maggio 1852 e 16 giugno 1852, prorogati con Decreto 6 dicembre 1853, fu permesso di poter affrancare le prestazioni dovute allo Stato, mediante cartelle della rendita del prestito obbligatorio del 1849 a loro valore nominale (1).

Finalmente degno di speciale attenzione è il Decreto del 6 maggio 1850 con cui Carlo III di Borbone concedeva in enfiteusi i beni rurali del patrimonio dello Stato, per promuovere l'industria agricola, richiamando le regole del Codice parmense in quanto non fosse diversamente disposto dal decreto stesso. Infatti il decreto dichiara l'irredimibilità di queste enfiteusi; nega al Governo la prelazione in caso di alienazione; impone la ricognizione non ogni 25 anni, ma ad ogni passaggio del fondo enfiteutico; ammette il pagamento di un laudemio di entrata e di un laudemio di passaggio; la caducità avviene pel mancato pagamento di un'annata di canone (2).

80. Scrive il Poggi: «Se vi era paese in Europa, se vi era parte d'Italia stata già preda delle armi francesi che potesse, restituita alla libertà, rinunciare di buona voglia a quelle leggi che sulla punta della spada, quasi in compenso della perdita indipendenza, le avevano recato in dono i conquistatori, era questa certamente la Toscana » (3):

Il Granduca Ferdinando III con legge 15 novembre 1814 conservò delle leggi francesi il codice di commercio, il sistema ipotecario e le norme relative all'ammissione della prova testimoniale; il resto abolì, richiamando in vigore la legislazione civile vigente all'epoca del 1° dicembre 1807, in tutti i rapporti nei quali non fosse contraria alle leggi conservate. Si ritenne come irretrattabile quanto le leggi francesi avevano operato per lo svincolo de' beni

(1) L. c. vol. 96, p. 112 e 194; vol. 103, p. 4.

(2) V. *Appendice* IV al n. 79.

(3) L. c. vol. I, n. 487, p. 271.

fedecommissarii e per l'abolizione della feudalità; e si mantenne pure ferma l'abolizione di tutti gli Statuti particolari della città, terre e castelli del Granducato (1).

Era naturale che fosse richiamato specialmente il sistema livellare, ch'era una gloria della Toscana. La Circolare 2 giugno 1817 dell'I. R. Consulta sul dubbio sorto nell'intelligenza ed applicazione del Decreto del 29 agosto 1809 relativo ai livelli e sulle questioni promosse in rapporto alla sussistenza e competenza del dominio diretto sopra livelli ceduti già dall'Intendenza del Tesoro pubblico a diversi creditori dello Stato, dichiarava: «1° Che il Decreto del 29 agosto 1809 relativo alle rendite dette livelli non era applicabile ai livelli toscani formati a norma della legislazione vegliante nel Granducato. 2° Che nelle cessioni delle rendite livellarie fatte sotto il cessato Governo restò compresa non solo la percezione dell'annuo canone, ma anche il dominio diretto con tutte le prerogative annesse al medesimo, e che i cessionarii divenuti padroni diretti possono ritenere detto dominio, goderne e disporne come delle altre cose di loro proprietà. 3° Che tali dichiarazioni debbono applicarsi, e valutarsi anche all'effetto di dare la giusta risoluzione alle cause pendenti in materia, di cui si tratta».

Questa deroga al Decreto del 29 agosto 1809 era un omaggio ad una verità storica per la Toscana, che i livelli cioè formati a norma della legislazione vegliante nel Granducato in nulla avevano che fare col regime feudale abolito dalle leggi francesi e di cui anche in Toscana fu mantenuta l'abolizione (2).

Quella legislazione fu conservata, sviluppata ed anche modificata in qualche parte secondo i nuovi bisogni degli istituti a cui si applicava. Le modificazioni sono contenute in diversi ordini e specialmente nelle Istruzioni del 1° agosto 1818 che servirono di nor-

(1) POGGI, vol. 1, n. 489; FORTI, *l. c.* Istit. civili, I, p. 553 e segg.

(2) POGGI, *l. c.*, n. 492, p. 274.

ma a molte allivellazioni di luoghi pii e di pubblici stabilimenti. Esse sono così riassunte dal Poggi:

1.^o Aumento di garenzie nell'interesse dello stabilimento concedente: a) Quando il conduttore non avesse prestata idonea cauzione per mezzo d'ipoteca, si esigeva invece del mallevadore, non più una somma eguale ad un'annata di canone, ma un quadruplo laudemio a fondo perduto col defalco sull'annuo canone del frutto di questa somma in ragione del quattro per cento (§ 11 Istr. 1 agosto 1818) Questa disposizione fu confermata per le nuove concessioni di tutte le Comunità e luoghi pii dal § 28 del Motuproprio del 28 marzo 1827. b) Con la legge 31 maggio 1814 che istituì la Deputazione sui beni ecclesiastici e aziende riunite, e con le Notificazioni 14 giugno, 4 luglio e 28 novembre 1814 fu stabilita una procedura più spedita, ed una competenza privilegiata in materia di caducità pel mancato pagamento di canoni dovuti al patrimonio della causa pia sottoposto all'amministrazione de' beni ecclesiastici ed aziende riunite. Questi ordini con motuproprio del 21 dicembre 1816 furono estesi anche a favore delle case e corporazioni religiose, cui detti canoni ed altre responsioni furono assegnate, accettuato ciò che si riferiva alla competenza privilegiata. Le disposizioni di detti ordini furono rifuse, per ciò che riguarda i canoni livellarii nei § 5 e 6 del motuproprio del 1818 (1).

(1) « § 5. Se si tratta poi di debitori morosi per dipendenza di canoni di livello, di frutti di censo, ed altre responsioni provenienti da capitali non repetibili, resta a questi assegnato il termine di un mese da decorrere dal dì dell'interpellazione ancorchè non giudiciale, dopo il qual termine se non sia eseguito il pagamento s'intenderanno incorsi nella caducità, ed il Monastero, o Convento creditore avrà diritto di riunire senz'altra formalità l'utile al diretto dominio, o di ripetere il capitale nonostante qualunque patto, o convenzione in contrario.—§ 6. Tanto i debitori, che i loro mallevadori saranno nonostante obbligati al pagamento dei suddetti arretrati con tutti i mezzi di ragione anco straordinarii; e le cause che si faranno

2.^o Il canone doveva per l' avvenire essere stabilito in generi, ma pagato in contanti. Il che era un vantaggio per ambo le parti: il frumento era riguardato dagli economisti come la misura più costante e meno variabile di tutti i valori, onde il canone non subiva le oscillazioni del prezzo del danaro. Il pagamento poi doveva farsi in contanti per evitare agli stabilimenti creditori il peso della conservazione e rivendita dei generi. La riduzione doveva farsi secondo la media dei prezzi correnti nei tre mercati vicini al fondo livellare, senza alcuna detrazione, o bonifico a favore del conduttore; e per la valutazione del grano si prendevano per norma i prezzi corsi nell' agosto, e per l' olio i prezzi corsi nel febbraio.

Nel caso di affrancazione poi, pei primi vent' anni susseguenti alla stipulazione del contratto, il prezzo dei generi era stimato da un perito eletto dalle parti contraenti, ed in loro discordia dal Tribunale; dopo vent' anni dalla stipulazione, il canone da affrancarsi doveva desumersi dal coacervato dei canoni pagati nei venti anni immediatamente precedenti (1).

3.^o Con le Istruzioni del 22 febbraio 1827 emanate dalla Segreteria di finanza si procedette all' interessantissimo riordinamento dei Campioni dei livelli di diretto dominio delle Comunità del Granducato e Luoghi Pii dipendenti dalle medesime; riforma in apparenza materiale, sostanzialmente utile come ogni istituzione di pubblici registri su cui, come osservava il Poggi citando il Romagnosi, si poggia il sistema notificativo e certificante delle civili società. Non solo si otteneva il vantaggio di conoscere e bene i veri debitori dei canoni, i fondi su cui gravavano, il tempo delle ricognizioni, delle

dai rispettivi rappresentanti i detti Monasteri, saranno trattate sommariamente avanti i rispettivi tribunali locali senza che possano essere mai considerate cause ordinarie non ostante qualunque eccezione che potesse esser dedotta dai debitori predetti ».

(1) Poggi, *l. c.*, I, n. 495: *Istruzioni 1 agosto 1818*.

riconduzioni e delle rinnovazioni, ma nel tempo stesso, poichè i registri contenevano esattamente notate le concessioni, i passaggi, le affrancazioni, porgevano fedelmente delineato come in quadri sinottici l'andamento progressivo del sistema livellare (1).

Seguirono altre modificazioni.

4.º La legge ipotecaria 2 maggio 1836 dichiarò all'art. 4 che il dominio diretto e l'utile nei livelli e nelle locazioni a lungo tempo faceva parte dei beni immobili, riconoscendo così ad essi tutti i caratteri dei diritti di proprietà fondiaria; attribui ai padroni diretti il privilegio sull'utile dominio esente da iscrizioni ristretto ai canoni dell'annata corrente e delle due immediatamente precedenti (art. 17 § 7 e 44), e l'ipoteca legale speciale sul medesimo fondo livellare soggetta all'iscrizione (art. 65 e 60); stabilì infine la prescrizione dei canoni oltrepassato che fosse un quinquennio (art. 184).

5.º In seguito alle riforme dell'ordine giudiziario, con circolare del 22 aprile 1839, si stabilì che quando la manomorta ecclesiastica intendesse procedere alle allivellazioni mediante incanto, bastava ad integrarne la capacità l'omologazione dei tribunali minori: potestà, vicarii regi, giudici civili. Se la manomorta volesse allivellare senza l'esperimento degli incanti, occorreva l'omologazione dei Tribunali collegiali.

6.º Con rescritto del 3 aprile 1838 fu accordata l'esenzione dal pagamento del diritto proporzionale del registro a tutti i contratti di beni spettanti a Chiese e Benefizii di qualunque specie, monasteri, conservatorii, spedali, luoghi pii tanto ecclesiastici e laicali, concernenti la vendita o l'allivellazione dei medesimi; e, perchè il beneficio andasse direttamente a profitto della pia causa, si ordinò che nelle perizie relative alla prima vendita o allivellazione non si detraesse dall'importare il diritto del registro, e rimanesse perciò

(1) Poggi, I, n. 496.

il prezzo del canone valutato in quella somma in cui sarebbe stato se la tassa non fosse mai esistita.

7.^o In seguito al riordinamento dei campioni livellari di diretto dominio delle comunità e luoghi pii dipendenti da esse, con notificazione del 10 novembre 1835, furono autorizzate le manimorte laiche a descrivere nei libri catastali i loro domini diretti risultanti dai nuovi campioni per renderne più sicura la conservazione e più facile l'identificazione. Con notificazione del 21 ottobre 1837 tale descrizione, comechè utilissima per la certezza dei domini e l'incremento della commercialità de' beni, fu resa obbligatoria: onde furono distinti i domini diretti che formavano *partite certe*, cioè che avevano il corredo degli atti e dei documenti dimostrativi dei fondi corrispondenti, da quelli che formavano *partite incerte*, perchè mancanti di questi documenti, e si dichiarò che l'impostazione all'estimo dei primi fosse necessaria, e che dovesse trascurarsi quella dei secondi.

8.^o Poi si pensò che da una parte le partite incerte avrebbero diminuiti i benefici effetti della pubblicità, e dall'altra le partite certe di pochissima entità avrebbero ingombrato i registri senza grande utilità delle manimorte; onde fu prescritta l'affrancazione dei livelli costituenti partite incerte, e spettanti alle amministrazioni e aziende regie, pubbliche e comunitative e di luoghi pii dipendenti dalle medesime, capitalizzando il solo canone al 4 e mezzo per cento; e fu prescritta l'affrancazione dei livelli costituenti partite certe, quando il canone non fosse superiore alle L. 30, osservandosi le istruzioni vigenti, secondochè si trattasse di livelli già ricondotti a forma dei moderni regolamenti o di livelli antichi da ricondursi. E poi con circolare 18 aprile 1839 si chiariva che queste norme relative alle partite certe inferiori alle L. 30 si applicavano: a) tanto ai livelli contratti avanti l'emanazione delle medesime che dopo; b) tanto a quelli che erano stati sempre di dominio diretto di manimorte esenti, che agli altri il cui dominio diretto in origine spettava a manimorte

non esenti, ed era poi pervenuto nelle esenti; e) tanto ai beni livellari che avessero sempre avuto un canone inferiore alle L. 30, che a quelli che l'avessero attualmente o fossero per averlo in seguito a divisione e passaggi parziali in più persone: in modo però che l'affrancazione dei livelli così divisi non importasse liberazione dell'ipoteca per garentia del canone residuale, se non nel caso che i capi delle amministrazioni direttarie giudicassero che le altre porzioni gravate di canone tenute da altri possessori fossero sufficienti a garantirne il pagamento.

Una sola limitazione fu fatta al diritto di affrancare le partite certe al $4\frac{1}{2}$ per $\frac{1}{100}$, e fu per riguardo a quei livellari che avessero inteso affrancare parzialmente il fondo posseduto per intero, secondo le facoltà concesse dall'art. 26 delle Istruzioni del 23 marzo 1784. Con Notificazione del 18 aprile 1838 fu stabilito che questi livellari non potessero parzialmente affrancare i loro livelli al $4\frac{1}{2}$ per $\frac{1}{100}$ se non quando il canone fosse inferiore alle L. 30, ma che quando eccedesse questa somma, si tenesse fermo l'antico ragguaglio del 3 per 100, quantunque i livellari si proponessero di affrancare una porzione del fondo a cui non potesse imporsi un canone superiore alle L. 30. E ciò per evitare che i livellari si valessero del più favorevole ragguaglio per affrancare con parziali riscatti fondi gravati da un canone superiore a L. 30, contro il diritto acquisito dei direttarii.

Infine, agli effetti del diritto di registro da pagarsi nei passaggi delle eredità gabellabili, tutte le partite certe e incerte dei dominii diretti contemplati dalla Notificazione del 21 ottobre 1837 si dovevano capitalizzare al $4\frac{1}{2}$ per $\frac{1}{100}$ dal solo canone, escluso qualunque altro diritto dominicale, intendendosi con ciò derogare all'art. 3 del regolamento 6 luglio 1821.

9.º Da ultimo la notificazione del 29 novembre 1839 mentre abolì l'azione criminale per l'omissione delle volture dei beni, esonerò gli acquirenti dei livelli dall'obbligo, loro imposto dal Motuproprio

10 agosto 1792, di esibire la prova del consenso del direttario, bastando far constare di aver notificato al direttario il contratto di acquisto (1).

In seguito si osservò che, se la legge del 2 marzo 1769 aveva potuto eliminare per l'avvenire le complicazioni nascenti dall'enfiteusi, non aveva potuto eliminare quelle delle enfiteusi contratte nel passato, per le quali assumevano grave difficoltà le perizie quando si trattava di provvedere all'alienazione, affrancazione e riduzione in forma moderna delle antiche enfiteusi. A togliere in parte questa difficoltà si volse il motuproprio del 25 aprile 1845 (2).

81. Nel 1814 venne restaurato il Governo Pontificio in tutto lo Stato romano, avendo il Card. Consalvi riottenute anche le provincie che ne erano state staccate prima della dominazione francese. Il Card. Rivarola con Editto del 13 maggio 1814 richiamava in vita le antiche leggi vigenti all'epoca della cessazione del governo pontificio (3).

Il Motuproprio 6 luglio 1816 nell'art. 142 dispose: « La provvidenza delle investiture dei beni enfiteutici, e la riserva dei giuspatronati attivi e passivi, non si comprendono nelle precedenti disposizioni riguardanti le sostituzioni e i fedecommissi ».

Per l'alienazione dei canoni camerale fatta dal cessato governo, i debitori erano dubbiosi a chi pagare, e temevano le caducità comminate dalla costituzione di Gregorio XIII: di qui i saggi provvedimenti rivolti ad esaminare la validità degli acquisti. Prima di procedere alla cancellazione delle partite di canone iscritte nel libro dei censi

(1) POGGI, I, p. 285 e segg.: *Appendice alla parte storica del sistema livellare*.

(2) ORLANDINI ORLANDO, *Compendio pratico istruttivo sulla storia della commercialità ed affrancazione dei livelli toscani* (Firenze, Tip. del Vulcano, 1846). V. *Appendice* al n. 80.

(3) COPPI, *Annali d'Italia del 1750* (Roma 1827), IV, p. 284; LA MANTIA, l. c. p. 574 e segg.

camerali, a garentia dei diritti della R. Camera Apostolica, e senza lesione dei legittimi acquirenti dei canoni stessi, ed affinchè i debitori dei canoni avessero la giusta norma del pagamento che loro incombeva nell'imminente scadenza dei 28 e 29 giugno, il Cardinal Pacea con l'Editto del 15 giugno 1816 ordinò: 1) che gli acquirenti di canoni e di beni posti nelle provincie di Bologna, Ferrara, Romagna, Marche e Ducato di Camerino, dovessero esibire i titoli, per farne esaminare la validità; in mancanza, sarebbero ritenuti possessori illegittimi e la Camera Apostolica sarebbe tornata al possesso dei canoni; 2) che i debitori dovessero seguitare a pagare agli acquirenti, senza pregiudizio delle ragioni della Camera stessa. Questo Editto fu ripetuto il 23 maggio 1817, e nel 15 novembre 1817 furono date dal Card. Consalvi le norme da seguirsi nei giudizi sulle questioni relative agli acquisti dei beni nazionali, norme improntate al più equo rispetto dei diritti acquisiti. Tali giudizi dovevano seguire dinanzi ad un'unica magistratura, che era la Congregazione particolare già deputata nel § 228 nel m. p. del 6 luglio 1816, « a cui, si diceva, la S. S. conferisce la facoltà di giudicare nelle azioni suddette secondo i metodi qui appresso descritti, e con la legge espressa che non possa, nel pronunciare il giudizio, prendere in considerazione altri motivi di nullità, se non quelli, per cui gli acquisti suddetti si sarebbero annullati, o rescissi sotto i cessati governi, dai quali furono alienati i beni, in virtù delle leggi e dei regolamenti, ch'erano in vigore nei Governi medesimi ».

Intervenne la rivoluzione del 1831, quando insorgevano Bologna, le Legazioni e le vicine provincie; ma le leggi pubblicate nel *Bollettino delle leggi* di quei tempi rimasero inefficaci per l'avvenuta restaurazione del governo pontificio. Un editto del 12 maggio 1831 del Card. Galleffi, camerlengo, editto che poi si trova ripetuto quasi ogni anno fino al 1850, diede le norme pel pagamento dei canoni iscritti nel libro dei censi camerali, specialmente per accertare con esattezza i trapassi e le successioni. Dovevano gli obbligati « esibire

negli atti de' segretari e cancellieri della Camera, non più tardi del 15 giugno, i mandati, giustificazioni ed altre scritture correlative tanto alla persona, che in loro assenza per essi effettuerà la comparsa e porterà l'omaggio, ed eseguirà il pagamento, quanto alla traslazione delle partite dei canoni, che s'avessero a proporre nella detta Camera dei tributi a favore di altri compresi nell'investitura in caso di morte di precedenti possessori, ed a qualsivoglia altro oggetto riguardante le medesime investiture e concessioni, affinchè possano accuratamente, e coll'opportuno tempo eseguirsi le necessarie e convenienti annotazioni ne' libri de' censi camerali, che sogliono distribuirsi nelle suddette camere dei tributi » (art. 1). Inoltre, affinchè non rimanesse occulta alla Camera Apostolica la morte dei possessori, dalla quale, se le investiture erano progressive, risultavano le traslazioni da farsi, e se temporanee, si rilevava se tuttora durassero o se fossero spirate, ciascun enfiteuta o investito, che personalmente non comparisse a prestare l'omaggio nella camera dei tributi, dovesse in ogni decennio esibire la fede della sopravvivenza negli atti dei suddetti segretari di camera (art. 2). Quelli che furono abilitati a pagare fuori Roma, lo potevano nella cassa dell'amministrazione camerale di quella provincia, in cui fossero abilitati a pagare, rimanendo però in libertà di pagare presso la Camera dei tributi. Ma non erano esenti dall'obbligo della comparsa nella camera de' tributi per prestare l'omaggio voluto dalla bolla di Gregorio XIII, sotto pena di devoluzione (art. 3). Finalmente confermando le disposizioni dell'editto dei 15 giugno 1816, dell'art. 7 degli altri emanati nel maggio dei successivi anni, si dichiarava che dovessero rimanere ferme tutte le ragioni della Camera riguardo ai censi o canoni venduti dal cessato Governo, nonostante la continuazione del loro pagamento agli acquirenti, da dedursi in ogni tempo sul titolo degli acquisti, a forma della Notificazione del Cardinale segretario di Stato, emanata il 15 novembre 1817.

Il sovrano rescritto del 28 luglio 1832 concedeva agli enfiteuti de' luoghi pii in esso designati la facoltà di redimere l'annuo canone, pagandone il prezzo con una corrispondente rendita consolidata, in modo però che questo prezzo dovesse stare in luogo della cosa a favore di quelli che avessero qualche diritto sulla cosa stessa, e su di esso si dovessero trasferire tutti i pesi, oneri ed ipoteche gravanti il dominio diretto, che si alienava. Insorse dubbio se fra i pesi enunciati nel chirografo fossero comprese anche le ipoteche iscritte; e fu risoluto affermativamente con un rescritto del 21 agosto 1833. Indi con una circolare del Tesoriere Generale del 16 dicembre 1836 si davano le norme per operare la cancellazione delle ipoteche.

In seguito una notificazione del 9 marzo 1840 autorizzava l'affrancazione de' canoni, livelli e censi appartenenti in generale ai luoghi pii e pubblici stabilimenti, e stabiliva le norme per la valutazione del dominio diretto (1).

Il Regolamento gregoriano recò norme relative ai fedecommissi ed alle enfiteusi (2). I fedecommissi, le primogeniture e ogni altra sostituzione già abolita dalle leggi preesistenti non si vollero più rimettere in vigore, com'era stato dichiarato dall'Editto 5 luglio 1815; ma per le provincie prima ricuperate e per le quali l'Editto 13 maggio 1814 le avea lasciate in sospenso l'abolizione fu sottoposta a condizioni (tit. VIII, §§ 258 a 263).

Quanto all'enfiteusi, s'impose la forma dell'atto pubblico (titolo VI, § 59); si dichiararono capaci di ipoteca, ciascuno separatamente, il dominio diretto ed utile (tit. VII, § 104); e si regolò sapientemente la procedura della caducità (tit. XVI, § 1438 a 1444).

Un decreto del 2 gennaio 1840 della Commissione provvisoria di Governo dello Stato Romano vietò per l'avvenire le sostituzioni fedecommissarie e le dichiarò di nessun effetto riguardo alle per-

(1) *Racc. delle leggi dello Stato Pontificio*, vol. 48 p. 13.

(2) *V. Appendice* al n. 81.

sone sostituite, lasciando i beni al primo chiamato senza obbligo di restituzione (1). Per l'enfiteusi tale Decreto dispose: «L'enfiteusi pattizie ossia progressive successivamente in più persone, o generi di persone, stipulate o da stipularsi, sono e saranno tutte ridotte alla qualità di libere ed ereditarie. Riguardo alla durata ed altri oggetti di tal contratto, si provvederà con disposizioni particolari». (art. 12).

Proclamata la Repubblica Romana fu ordinata un'enfiteusi per dividere in lotti i beni trasferiti al demanio (2).

Un decreto dei triumviri del 15 aprile 1849 ordinò che una gran quantità de' beni rustici, provenienti dalle corporazioni religiose, o altre manimorte di qualsivoglia specie, posti sotto l'amministrazione del Demanio, fossero ripartiti in tante porzioni sufficienti alla coltivazione di una, o più famiglie del popolo, sfornite di altri mezzi, in enfiteusi libere e perpetue, col solo peso di un discreto canone, verso l'amministrazione, che doveva essere in ogni tempo redimibile (art. 1). Si ordinava pure che sui fondi urbani della stessa provenienza e qualità si prendessero delle analoghe misure affin di rendere più comodo, e meno dispendioso l'alloggio del povero (art. 3). Si rimandava ad un regolamento il fissare le modalità; ma poichè questo non si potè subito pubblicare a cagione delle molte notizie pratiche che abbisognavano, varianti per varietà di luoghi, con altro decreto del 27 aprile 1849 si ordinò: «1.º Ogni famiglia, composta da un numero almeno di tre individui, avrà a coltivazione una quantità di terra capace ai lavori di un paio di buoi, corrispondente ad un buon rubbio romano, cioè due quadrati censuarii, pari a m. q. 20 mila. 2.º I vigneti saranno dati a coltura all'individuo

(1) *Raccolta delle leggi e disposizioni del Governo provvisorio Pontificio dal 25 novembre 1848 al 9 febbraio 1849* (Roma, 1849).

(2) *Bollettino delle leggi, proclami, circolari, regolamenti ed altre disposizioni della Repubblica romana*, p. 367, 501 (Roma, Tipografia nazionale, 1849).

senza che sia richiesta la famiglia, e verranno divisi in ragione della metà della indicata misura ».

Caduta la repubblica, la Commissione governativa di Stato, creata da Pio IX per la restaurazione, il 3 agosto dichiarava: «Art. 1. Le leggi e le disposizioni qualunque emanate dal 16 novembre 1848 sono nulle e di niun effetto ».

Nel 1859 avvenne l'annessione. Il Farini, Dittatore delle provincie modenesi e parmensi, assumeva il governo delle Romagne (9 novembre 1859). Vietava di istituire primogeniture e sostituzioni fedecommissarie, e dichiarava risolte a pro del possessore le anteriori sostituzioni, riserbando la metà in nuda proprietà ai primi chiamati (11 nov. 1859). Vietava le fiducie e, per quelle già fatte, provvedeva fissando un termine per le dichiarazioni (16 novembre 1859). Introduceva le leggi amministrative sarde, e quelle sull'affrancazione delle enfiteusi (1).

Fu pubblicato il Codice albertino, lasciando in vigore il sistema ipotecario pontificio. Lo stesso metodo fu seguito nelle Marche (2) e nell'Umbria (3 — 4). Notevole per l'Umbria, l'abolizione delle sostituzioni e dei vincoli fidecommissarii, con alcune dichiarazioni e limitazioni (21 ottobre 1860).

In queste provincie già annesse continuavano le leggi del Re-

(1) LA MANTIA, p. 654 e seg. Cfr. *Monitore di Bologna* del 12 giugno 1859 e *Raccolta di atti governativi* (Bologna 1859).

(2) Raccolta ufficiale degli atti del R. Commissario generale straordinario nelle Provincie delle Marche-Ancona.

(3) Raccolta degli atti ufficiali pubblicati dal Marchese G. N. Pepoli R. Commissario straordinario per le Provincie dell'Umbria (Firenze, Stamperia Reale, 1861).

(4) Leggi, Decreti, Regolamenti del Regno per l'attivazione della nuova legislazione nelle provincie dell'Umbria, promulgati nelle Provincie medesime con Decreto del Commissario generale straordinario 10 dicembre 1860, n. 218 (Firenze 1861).

gno d'Italia e le parziali riforme accennate. In Roma e nel patrimonio di S. Pietro rimaneva il Governo Pontificio.

Presa Roma nel 1870, oltre l'introduzione di tutte le altre leggi, con Decreto del 27 novembre n. 6030 furono pubblicati nella Provincia di Roma i cinque codici, e l'attuazione fu fissata dall'art. 6 del detto Decreto, articolo modificato con la legge 26 marzo 1871 n. 130, per la quale il Codice civile andò in attuazione il 1° febbraio, tranne le disposizioni contenute nei titoli 22, 23, 24, 25 e 26 del lib. III, le quali andarono in attuazione il 1° aprile successivo.

Con lo stesso D. 27 novembre 1870 n. 6030 (art. 2) fu pure pubblicato il D. 30 novembre 1865 n. 2606, contenente le disposizioni transitorie, con un'aggiunta all'art. 23 relativa alle fiducie ed alla sospensione delle disposizioni degli art. 24 e 25 concernenti le sostituzioni fedecommissarie, estesi poi alla provincia di Roma con la legge 28 giugno 1871 n. 286.

82. Nel regno delle Due Sicilie, come dicemmo, neppure durante la cosiddetta occupazione militare si era mai dubitato della legale esistenza delle enfiteusi antiche. Questo volle metter in rilievo il Magliano in seno al Supremo Consiglio di Cancelleria nella compilazione del Codice delle leggi civili napoletane: e ricordò i decreti 24 settembre 1812, 14 luglio 1814 e 6 settembre 1813 con cui si determinò il diritto del registro, nel caso di devoluzione del fondo enfiteutico, e con cui i conduttori degli affitti decennali dei beni dei luoghi pii fatti prima della legge del 1771 sull'ammortizzazione vennero dichiarati enfiteuti; ricordò i decreti 17 ottobre 1811, 15 luglio 1813 e 5 luglio 1816 con cui si prescrisse che lo Stato, debitore de' censi, non poteva permutarli, che i creditori di censi, canoni e prestazioni gravanti sui fondi alienati dal demanio come liberi, potevano esercitare l'evizione contro il demanio stesso, e che per affrancarsi in cedole i censi, dovevansi mettere in mora gli enfiteuti; ricordò infine l'art. 187 della legge sull'amministrazione civile 12

dicembre 1816, col quale si dispose che i fondi patrimoniali dei comuni dovessero censirsi.

In Sicilia poi, dove il codice francese non ebbe vigore, l'enfiteusi non aveva sofferta alcuna alterazione.

Con l'art. 9 della legge 11 dicembre 1816 fu ripetuta l'abolizione della feudalità, e fu dichiarata cessata ne' domini di là dal Faro nel dì 2 giugno 1813.

Un Decreto del 6 ottobre 1814 di Gioacchino Napoleone recò la rimessione delle tenui prestazioni dovute al demanio, alla cassa di ammortizzazione ed al banco. Ed un altro Decreto del 18 settembre 1816 permise l'affrancazione dei canoni in danaro appartenenti ai luoghi pii ed ai pubblici stabilimenti, fatta eccezione dei canoni dovuti in derrate, o parte in derrate, e parte in danaro (art. 1 e 10). L'affrancazione seguiva mediante cessione di un'annua rendita iscritta sul Gran Libro con la seguente proporzione: pei canoni fino a 10 ducati lordi, senza alcuna deduzione; per quelli di ducati 10,01 a ducati 50, colla deduzione del 5 %; e per quelli di duc. 50,01 fino a qualunque somma, colla deduzione del 10 % (art. 1). Se il padrone utile non voleva ricomprare il canone, altri poteva farne la compra alle stesse condizioni (art. 5).

Merita speciale rilievo l'istituzione dei quadri o ruoli esecutivi, fondata sulla opportunità di far servire il possesso come titolo per l'esazione dei canoni, censi ed altre prestazioni.

Il Regolamento generale di amministrazione per gli stabilimenti di pietà di Napoli del 16 dicembre 1816 all'art. 24 stabiliva: « Gli amministratori di ciascuno stabilimento faranno fra tre mesi rinovare i titoli dei censi che lo stabilimento possiede. Ad oggetto che nè l'amministrazione creditrice nè i debitori dei censi siano gravati di spesa di stipula e di registrazione, a questo riguardo potranno i detti titoli essere rinnovati in collettiva, ed il ruolo dei medesimi sarà discusso e dichiarato esecutivo dalla Commissione temporanea eretta per esaminare lo stato discusso del corpo mo-

« rale ». Quest' art. 24 fu esteso ai Comuni ed agli stabilimenti di beneficenza con decreto del 19 novembre 1816; e su questi precedenti veniva emanato il Decreto 30 gennaio 1817 per l'amministrazione dei beni dello Stato, che nel titolo III tratta *dell' esazione delle rendite del demanio e del suo contenzioso* (art. 56).

Seguì una serie di provvedimenti legislativi intesi ad estendere e chiarire questo importante e fondamentale decreto, tuttora vigente nel Mezzogiorno d' Italia (1).

(1) Tali provvedimenti furono: il decreto 3 [febbraio 1818 con cui si estesero agli stabilimenti di pubblica istruzione le facilitazioni per la rinnovazione de' titoli che col decreto 19 novembre 1817 erano state accordate ai comuni ed agli stabilimenti di beneficenza; il rescritto 12 settembre 1818 che risolse le quistioni insorte sull'esibizione dei titoli di credito che il demanio vantava contro i comuni; la circolare 10 ottobre del Ministero degl' Interni per la rinnovazione dei titoli dei censi appartenenti ai comuni ed ai luoghi pii di beneficenza; il decreto 17 novembre, che estese alle amministrazioni diocesane i privilegi accordati agli stabilimenti di pubblica beneficenza; il decreto 14 dicembre 1818, che estese gli stessi privilegi alla Commissione amministrativa del patrimonio regolare; la ministeriale 14 aprile 1819 che estese le disposizioni della circolare 10 ottobre 1818 ai debitori dei monti frumentarii; il rescritto 2 giugno 1819 che estese i privilegi di cui innanzi ai monti frumentarii; l'avviso 16 febbraio 1820 della Commissione de' Presidenti della G. Corte de' Conti pei censi delle amministrazioni diocesane; il decreto 2 maggio 1823 che estese i quadri esecutivi alle antiche rendite del patrimonio ecclesiastico; la ministeriale 10 gennaio 1824 cencernente il registro e bollo de' quadri esecutivi; il decreto 14 gennaio 1824 che provvide alla mancanza di titoli di censi dovuti alla reale amministrazione di Persano; la ministeriale 31 marzo 1824 che risolse alcuni dubbii sorti sul decreto 2 maggio 1823; il decreto 19 aprile 1824 che estese detto decreto 2 maggio 1823 ai seminarii; il decreto 28 giugno 1824 che rese esecutivi i titoli delle rendite costituite del patrimonio regolare, che il demanio omise di includere ne' quadri già pubblicati; il decreto 18 ottobre 1824 che dichiarò non essere perentorio il termine fissato dall'art. 56 del decreto 30

Il decreto 10 giugno 1817 regolò nell' art. 3 la tassazione del dominio diretto ed utile. « I fondi soggetti contemporaneamente ad

gennaio 1817; il decreto 16 novembre 1824 che estese alle chiese ricettizie i decreti 2 maggio 1823 e 19 aprile 1824; il decreto 27 ottobre 1825 che approvò il regolamento per la intitolazione dei ruoli censuari nei domini oltre il Faro; la ministeriale 23 dicembre 1826 concernente il bollo e registro dei ruoli esecutivi; il decreto 27 agosto 1827 relativo all'uso de' ruoli esecutivi fra luoghi pii, ed alla prescrizione dei crediti contro i comuni; la ministeriale 10 settembre 1828 sulla rinnovazione delle iscrizioni ipotecarie de' luoghi pii; la ministeriale 20 settembre 1828 sulle opposizioni ai quadri esecutivi; la ministeriale 18 ottobre 1828 sul valore giuridico dei ruoli divenuti esecutori e definitivi; la ministeriale 29 novembre 1828 che risolse altri dubbi sul decreto 2 maggio 1823; l'altra ministeriale 18 luglio 1829 sulle opposizioni a' quadri; la ministeriale 23 gennaio 1830 sull'efficacia dei ruoli esecutivi; l'altra 20 febbraio 1830 anche sulle opposizioni ai quadri esecutivi; quella del 3 aprile 1830 che dichiarò non doversi esibire i titoli pei crediti risultanti dai ruoli esecutivi; il rescritto 7 aprile 1830 intorno alla prescrizione dei crediti contro i comuni ed i luoghi pii; la circolare 10 novembre 1830 sulle ipoteche da iscrivere o rinnovare in virtù dei ruoli esecutivi; la ministeriale 27 novembre 1830 sulla competenza a giudicare delle opposizioni ai ruoli esecutivi; la ministeriale 15 dicembre 1830 che dichiarò non soggetti ad iscrizione ipotecaria i canoni enfiteutici; la ministeriale 22 dicembre 1830 sulla iscrizione de' canoni mancanti di titoli; il decreto 16 settembre 1831 e l'altro 26 marzo 1832 sulla pubblicazione del quadro dei nuovi debitori del patrimonio regolare; la circolare 27 settembre 1834 sulla facoltà dell'Amministrazione di rivenire contro i ruoli esecutivi; la ministeriale 20 maggio 1837 che risolve un dubbio sulla rinnovazione dei titoli delle rendite costituite; la ministeriale 17 giugno 1837 sulla rinnovazione dei titoli, e l'altra del 14 ottobre 1837 che estende la precedente ai comuni; il rescritto 17 febbraio 1838 sulla rinnovazione dei titoli di rendite per l'art. 2169 ll. cc.; la ministeriale 24 febbraio 1838 che risolse alcuni dubbi su detta rinnovazione; il rescritto 29 agosto 1838 che dichiarò applicabili alle prestazioni e decime ex-feudali della provincia di Lecce le disposizioni del rescritto 17 febbraio 1838; il rescritto 29 ago-

« un dominio utile e diretto, esercitato da due padroni diversi, deb-
« bono essere tassati sotto i nomi ed a carico dei padroni utili. Co-
« storo sulle rendite annuali, conosciute sotto il nome di censi,

sto 1838 che dichiarò bastare un pagamento, ove si faccia menzione della natura del titolo o della qualità dell'obbligazione, per richiedere dal debitore la rinnovazione del titolo; il decreto 12 novembre 1838 con cui si permise la citazione per editto affin d' interrompere la prescrizione per l'esazione di prestazioni prediali; il rescritto 2 dicembre 1838 che estese ai claustrali d'ambo i sessi i decreti 2 maggio 1823, 19 aprile, 28 giugno e 16 novembre 1824 circa il modo di rendere esecutivi i titoli; i rescritti 3 dicembre 1838 e 21 settembre 1839 relativi ai quadri dei debitori di decime sacramentali; il rescritto 5 agosto 1846 sull'efficacia de' ruoli esecutivi nei giudizi di graduazione; la circolare 31 ottobre 1846 sul modo di eseguire le iscrizioni dei ruoli esecutivi; la ministeriale 23 giugno 1847 sull'efficacia dei ruoli esecutivi, il parere della Commissione di giustizia comunicato con circolare 4 marzo 1848 sulla rinnovazione dei ruoli; il rescritto 23 agosto 1848 sulla rinnovazione dei quadri dei debitori dei luoghi pii nei domini continentali; il rescritto 30 aprile 1851 comunicato con circolari 21 maggio e 5 luglio stesso anno sulla pubblicazione de' ruoli; il rescritto 5 marzo 1853 che dichiarò nullo il ruolo esecutivo di un luogo pio contro un altro luogo pio, e il rescritto 12 marzo 1855 che confermò la stessa massima; il rescritto 22 gennaio 1856 comunicato con ministeriale 22 stesso mese ed anno circa i ruoli esecutivi; il regolamento 8 febbraio 1856 per la conservazione e ricupero dei titoli di credito di stato certo della Tesoreria generale di Sicilia, approvato con decreto n. 2871 di pari data, ed applicato con decreto 12 giugno 1858 ai luoghi pii laicali e stabilimenti di beneficenza pei domini di qua dal Faro. e con rescritto 4 ottobre 1858 all'amministrazione dei conventi aboliti; il decreto 28 settembre 1859 che approvò il regolamento pel ricupero e per la conservazione dei titoli della rendite, delle mense, badie, beneficii di regio patronato ne' domini oltre il Faro; il decreto 12 agosto 1858 che applicò il reg. 8 febbraio 1858 all'amministrazione de' luoghi pii ed agli stabilimenti di beneficenza, e il rescritto 28 settembre 1858 che applicò lo stesso regolamento ai conventi aboliti in Sicilia (V. in COXFORTI, *Il cod. e la giur. della Manomorta*, passim, Napoli 1892).

« canonî, terraggi, o sotto qualunque altra denominazione, in denaro
« o in generi, di somme fisse o di rate di frutti, sono autorizzati a
« ritenere, nel pagarle ai padroni diretti, la quinta parte. I censuarii
« del Tavoliere di Puglia non sono compresi in questa disposizione.
« I debitori di annualità diverse dalle precedenti riterranno il 10
« per cento sulle annualità. I debitori di vitalizi il cinque per cento».

Appena fu posto mano alla formazione di un codice, si pensò subito all'enfiteusi. Nella discussione avvenuta in seno al Supremo Consiglio di Cancelleria, riferita dall'Amorosi, il Magliano si fece eco del pensiero comune sull'argomento. « Il Consigliere Magliano
« osservò che l'abolito Codice civile non permetteva rendite fondiarie
« inaffrancabili, a motivo che, secondo le idee esagerate che vige-
« vano nei tempi della pubblicazione del detto codice di Francia, si
« credè che la soggezione perpetua del fondo, congiunta al dovere
« che ha il possessore di conoscere l'alto dominio di colui al quale
« si paga la rendita, risentisse molto della signoria feudale che si
« era già abolita. Parve odioso il sopportare pesi e soggezioni per-
« petue. L'immaginazione inquieta, aggravata dalla prospettiva di
« tale perpetuità, riguardava siffatto peso che non deve finire come
« un male, che non può essere compensato da alcun bene. Sul riflesso
« però che la facoltà del riscatto rende rarissimi i contratti enfiteutici,
« e priva così la nazione di un gran bene sociale, quale è quello di
« animare i grandi proprietari a dividere le grandi estese tenute con
« gente industriosa la quale, non avendo che proprie braccia, può
« senza danaro divenire proprietaria, impiegando l'opera a coltivare
« e migliorare i fondi altrui; e sul riflesso altresì che era vana l'idea
« di esprimere l'enfiteusi una certa immagine dell'antica feudalità, si
« ristabilì nel progetto. In vero questa prestazione tutta prediale non
« offende la dignità di alcun cittadino, giacchè riferisce la roba, non
« già le persone, e l'enfiteuta può sempre retrocedere il fondo, o ven-
« dere ad altri le sue migliorie, salva la prelazione al padron diretto ».

Reso poi inaffrancabile il canone enfiteutico, era giusta la conse-

guenza di doversi reputare come immobile il diritto di padron diretto e del padrone utile (siccome è espresso nell'art. 470 del progetto, che corrisponde all'art. 449 delle leggi civili), e quindi soggetto ad ipoteca ed a tutti gli effetti legali che sorgono dalla natura degli immobili (1).

Il titolo IX delle leggi civili napoletane fu dedicato all'enfiteusi (art. 1678 a 1703): l'istituto fu informato al concetto del dominio diviso, e le figure dei domini diretto ed utile furono specialmente esplicate col rescritto 17 febbraio 1838 relativo alla rinnovazione dei titoli di rendite secondo l'art. 2169 ll. c. Degno di nota è che il diritto di riscatto poteva, come in antico, essere stipulato con apposito patto, ma non era di ordine pubblico; e che il diritto di prelazione fra il dominio diretto ed utile era reciproco (2).

Due provvedimenti meritano menzione speciale, come segno del favore verso l'agricoltura: il decreto 10 giugno 1817 il quale stabiliva (art. 8) che qualunque miglioria di fondi rustici non produceva aumento d'imponibile fondiario fino al 1860 e, per certi fondi, fino al 1880; ed il decreto 19 dicembre 1838, col quale, in vista degli squallidi latifondi della Sicilia, si ordinò la censuazione dei latifondi che provenivano da concessione regia, e che erano ricaduti nel patronato regio per effetto della soppressione di antichi monasteri ed abbazie, e pei diritti di regalie vigenti in Sicilia.

In questa censuazione, le quote non dovevano essere maggiori di quattro salme (Ea. 7 circa); il canone, da fissarsi in danaro o in derrate mediante apprezzi; alla licitazione ciascuno non poteva concorrere che per una sola quota e solo in nome proprio; ammessi a licitare preferibilmente gli abitanti della provincia ove erano i fondi

(1) AMOROSI, *Note a Duranton*, t. 4, p. 87 e segg. in Mosca, *Il dir. civ. e commer. del Regno delle Due Sicilie*, p. 95.

(2) V. *Appendice* al n. 82.

esclusi i coltivatori negligenti o non commendevoli per morale; preferiti i padri di famiglia (1).

Fin dalla formazione del codice il consigliere Sollima aveva insistito perchè una legge avesse regolate, con le antiche enfiteusi, le *soggiogazioni* tanto in uso in Sicilia. Esse furono assimilate alle rendite costituite, però, secondo l'art. 1784 delle ll. cc. erano anche esse soggette a rescissione nel caso di mancato pagamento per due anni. Il decreto 30 luglio 1823 venne a sospendere fino a nuova legge, per le soggiogazioni precedenti alla pubblicazione del codice, l'applicazione del n. 1 dell'art. 1784 del cod. stesso; ed al decreto fece seguito il regolamento 10 febbraio 1824, che, confermando la sospensione per un biennio, a decorrere dal 1° maggio 1824, autorizzò i debitori di soggiogazioni a soddisfare entro il biennio i capitali delle soggiogazioni coll'assegnazione di una quantità dei loro beni in valore corrispondente, esclusi i predii urbani se i creditori non consentissero a riceverli (art. 1 e 2). Il termine del biennio fu con successivi decreti prorogato; e tale sistema di estinzione fu con decreti 25 gennaio e 8 ottobre esteso in Sicilia alle rendite perpetue, ai censi ed ai molini, esclusi i canoni enfiteutici. L'assegnazione dei beni doveva avvenire con speciale procedura per mezzo di un giudice a ciò deputato, col concorso di tutti i creditori aventi diritti reali sui beni (2).

(1) CONFORTI, *l. c.*, p. 134.

(2) CONFORTI, *l. c.*, p. 94 e 96 e segg.

LIBRO SECONDO

L'enfiteusi nel Codice civile italiano.

CAPITOLO I.

STORIA DELLA LEGGE.

SOMMARIO

83. I decreti italiani di affrancazione; il decreto per la Toscana — 84. La legge 10 agosto 1862 per la Sicilia — 85. La legge generale di affrancazione 24 gennaio 1864 — 86. Il Codice civile — 87. Le disposizioni transitorie.

83. Caduta la dominazione francese, l'Italia, come si è visto, tornò a distinguere il contratto d'enfiteusi dai contratti affini, e le leggi civili napoletane, il codice austriaco, il parmense e l'estense riportarono il titolo dell'istituto con norme improntate al diritto comune. Ma, in generale, in questo come in tanti altri argomenti restava in Italia, qua e là, lo spirito delle leggi francesi, ed allo spirito francese restava specialmente aperto il varco nel Piemonte.

La legge del 1857 era destinata a fare il giro degli altri Stati, mano a mano che al Piemonte si univano le altre parti d'Italia: essa fu pubblicata nelle Marche col Decreto 12 novembre 1860, nell'Umbria col Decreto 17 dicembre 1860, nell'Emilia col Decreto 9 marzo 1860.

Uno speciale Decreto del 15 marzo 1860 ebbe la Toscana per volontà del Ricasoli. La storia di questo decreto è molto interes-

sante, perchè riassume tutte le proteste italiane, sane e giuste, contro l'imitazione francese.

Contro il progetto del decreto, abbozzato dal Salvagnoli e poi redatto dall' Andreucci, si pronunziò energicamente Enrico Poggi, allora Ministro Guardasigilli del governo provvisorio, continuatore illuminato della difesa dei livelli toscani tanto illustrati dal fratello Girolamo (1).

Nel progetto oltre a non tenersi conto degli emolumenti eventuali, si era perfino ommesso di menar buono l'aumento del canone nel caso di affrancazione di livelli antichi pei miglioramenti anteriori al 1769. Egli combattette innanzi tutto l'affrancazione coattiva dei livelli ecclesiastici, osservando che tale affrancazione sarebbe stata conveniente se la Chiesa avesse avuto, come le manimorte laiche, libertà almeno parziale di acquisti; mancandole invece tale facoltà, la Chiesa veniva a perdere ogni proprietà immobile per acquistare rendite sullo Stato, senza potersene procurare altra. Nè era vero che la Chiesa nulla perdeva con l'affrancazione coattiva dei livelli: perdeva infatti le rinnovazioni che le procuravano nuovi laudemi grossi, perdeva i laudemi di passaggio, perdeva le devoluzioni per caducità colposa, che le davano diritto a ritenere il possesso dei beni per un anno ed un giorno. Osservava inoltre che il sistema proposto per le affrancazioni era dannoso per tutte le manimorte ecclesiastiche e laiche, e procurava un indebito lucro ai privati livellarii. « Il dominio diretto, diceva, è una proprietà e non una rendita costituita sui fondi privati. Per affrancare il dominio il livellario deve, come qualunque altro compratore, pagarne il prezzo. Ma il prezzo non si paga consegnando una rendita sopra lo Stato al padrone diretto. Nessun proprietario venderebbe i suoi immobili per una rendita precisamente corrispondente a quella che

(1) POGGI ENRICO, *Memorie storiche del Governo della Toscana nel 1859-60*, vol. III, p. 368 e segg.

annualmente ne ritrae, ma ne vorrebbe il giusto prezzo, o almeno vorrebbe che la rendita si aumentasse di qualche cosa in vista di non poter più conseguire il capitale. Che le manimorte possano reinvestire il prezzo delle affrancazioni anche in rendite sullo Stato, si ammetterà; ma che si possa pagar loro direttamente la rendita in luogo del prezzo, questo non è giusto, perchè restano prive di quel vantaggio e quella utilità ottenibile al giorno d'oggi col reinvestire il prezzo in rendite molto al di sotto del frutto legale. Se il canone si capitalizzasse anco alla ragione del 100 per 5 (che sarebbe la maggiore a cui nessuna legge precedente è mai arrivata) la manomorta otterrebbe un tal capitale che reinvestito in rendita supererebbe di non poco quella che attualmente riceve a titolo di canone. E questo aumento a rigore non sarebbe un lucro; ma attenuerebbe il danno che la manomorta andrebbe a risentire per l'affrancazione fatta sulla base del solo canone; inquantochè la compenserebbe della perdita perpetua degli emolumenti eventuali futuri, dei laudemi di passaggio, dei laudemi d'ingresso, delle caducità, ecc. I quali emolumenti benchè si dicano eventuali, si verificano in un certo numero d'anni in una quantità più o meno significativa, come l'esperienza tuttodi ci mostra. È utilissimo lo svincolamento dei beni, ma giova però farlo in guisa che la giustizia distributiva non sia offesa, o lo sia meno che si può. Nel modo proposto dal decreto, si arricchiscono i privati nell'atto dell'affrancazione e si procura loro una doppia utilità con l'impoverimento dei corpi morali di qualunque classe » (1).

Osservava inoltre il Poggi che i livellarii acquistavano per di più la facoltà di eseguire l'affrancazione nel momento in cui il corso della rendita era più basso, e di astenersene quando era più alto. Da ciò non sarebbe venuto un nuovo danno alle manimorte,

(1) L. c. vol. III, p. 288 e segg., Doc. n. 108.

ma sarebbe dipeso sempre dal beneplacito dei livellarii il mutare la condizione dei patrimoni di quelli.

Questo il Poggi scriveva il 17 settembre 1859 e nel 16 novembre successivo comunicava al Ministro Salvagnoli una memoria contenente le *Basi per una riforma delle leggi enfiteutiche e per l'affrancazione dei livelli*, con cui per sciogliere convenientemente i vincoli livellari senza offesa dei diritti quesiti, proponeva un progetto di legge per regolare i contratti di livello per l'avvenire, e delle disposizioni transitorie per ridurre, per quant' era possibile, i livelli esistenti alle condizioni della nuova legge o per scioglierli al più presto.

Le ragioni addotte dal Poggi per conservare i livelli perpetui erano le seguenti: 1º) che questa forma di contratto era in uso in varie parti della Toscana, come nel lucchese, nel pistoiese ed in alcuni luoghi delle Maremme, e migliorava le condizioni della piccola coltura; 2º) che impediva altresì che si perpetuasse una massa di beni presso le manimorte, tanto laiche come ecclesiastiche, le quali possedevano sempre dei beni in amministrazione, e, se erano manimorte esenti, ne potevano acquistare in futuro; 3º) rimanevano sempre i livelli perpetui già stipulati e privati, sopra i quali la legge non poteva avere azione.

Le basi del progetto per regolare il contratto erano così formulate dal Poggi:

« 1.º I livelli da contrarsi in avvenire potranno essere perpetui o a tempo.

2.º Dovranno essere tutti affrancabili senza distinzione alcuna tra quelli di manomorta ecclesiastica e quelli di manomorta laica.

3.º L'affrancazione si farà capitalizzando il canone al saggio di quattro e mezzo per cento.

4.º I laudemi d'ingresso e di passaggio, e qualunque altro diritto casuale sono aboliti.

5.º I livelli perpetui sono tutti ereditari. Non è permesso nemmeno ai privati di stipulare le pazioni.

6.º Codesti livelli sono pure alienabili e liberamente disponibili senza bisogno del consenso del padrone diretto. Ma il dominio diretto non si prescrive che dopo il lasso di 40 anni. Si prescrivono bensì le singole annate di canone non percette, dopo lo spazio di anni cinque.

7.º Per l'esazione del canone il padrone diretto ha un privilegio esente dalla iscrizione per cinque annate, non più.

8.º Il padrone diretto ha pur diritto alla caducità in caso di deterioramenti grandiosi, e di non fatto pagamento dei canoni per due anni.

9.º I miglioramenti industriali costituiscono una libera proprietà dell'enfiteuta.

10.º I livelli a tempo non sono alienabili dal livellare.

Per i livelli di manomorta esente e luoghi Pii dipendenti, l'affrancazione si può facilitare o alzando il saggio per il ragguglio del capitale del canone, o anche autorizzando i livellari a convertire il canone in rendita al tre per cento sul gran libro del debito pubblico, tenute ferme tutte le disposizioni delle leggi ed istruzioni del 1845 per gli aumenti del canone nel caso di ragione.

Si può altresì dichiarare che in occasione della prima alienazione di questi livelli che si faccia dopo la legge, quando non siano affrancati, siccome è necessaria una nuova investitura per parte del padrone diretto, così si proceda a modificare i patti del contratto uniformandoli al disposto della nuova legge.

Rispetto ai livelli di manomorta ecclesiastica già esistenti, il diritto di affrancarli non può essere imposto contro voglia dei padroni diretti, perchè i contratti escludono l'obbligo di prestarsi all'affrancazione.

Ma si potrebbero allettare ad accettarla qualora i livellari offerissero di convertire in rendita sullo Stato i canoni con un qualche

aumento sui medesimi; del quale aumento non mancherebbe una buona ragione tratta dalla natura di questi livelli più simili alla locazione, che non alla compra e vendita col prezzo in mano, come son quelli di manomorta esente.

Quanto ai livelli privati pazonati si possono dichiarare sciolte le pazioni riservando i diritti ai chiamati viventi.

Si stabilirebbe poi nel caso della rinnovazione (pur frequente) dei livelli di manomorta ecclesiastica, che si applicasse anco ai medesimi il disposto della nuova legge che li rende tutti affrancabili in futuro, ed abolisce i diritti casuali, e la caducità per alienazione *irrequisito domino* ».

Più tardi, abbandonato, per far presto, il pensiero di una nuova legge riformatrice dell'enfiteusi, il Poggi venne subito a trattare del sistema di affrancazione dei livelli esistenti. Accettando il modo proposto dal Salvagnoli per i censi, l'accettava anche pei livelli di manomorta esente, non insistendo quanto ad essi per la valutazione. « In codesti livelli il canone stabilito a principio era quasi corrispettivo alla rendita del fondo; il laudemio da pagarsi in occasione della prima investitura consisteva in un'annata di canone; quello dovuto per le alienazioni del dominio utile si riduceva alla quarta parte del canone, nè poteva mai ricevere aumento. Piccola e fissa adunque era la tassa di codesti diritti casuali, e di sì poca importanza, che lo stesso Governo di Pietro Leopoldo, riformatore del sistema livellare, aveva escluso ogni valutazione di quei diritti nelle affrancazioni, bastando che i livellari pagassero il capitale del solo canone ragguagliato al saggio del cento per tre. E una moderna legge del 1845 mossa da ragioni peculiarmente finanziarie, aveva mantenuto lo stesso sistema, fissando il ragguaglio del solo canone al cento per quattro. Vero è che a norma di codeste leggi il capitale delle affrancazioni, da depositarsi nella tesoreria dello Stato, non era ammortizzato; dimodochè se il bisogno di aumentar le rendite lo esigesse, avrebbero potuto chieder la restituzione del ca-

pitale per farne un impiego più lucroso, oppure un aumento d'interessi da parte dello Stato: laddove col sistema del Salvagnoli il prezzo delle affrancazioni pei padroni diretti era perduto per sempre. Questa notevole differenza mi fece esitare un poco a rinunciare alla valutazione dei diritti eventuali per tal classe di livelli; ma vedendo tante insistenze, stimai di transigere per aver più arrendevole il Salvagnoli rispetto a livelli di manomorta non esente ».

Quanto a questi il Poggi proponeva due varianti essenziali: « la prima che i corpi morali di questa categoria fossero autorizzati a ricevere a titolo di affrancazione dei domini diretti una rendita sul debito pubblico, cui le leggi vigenti non permettevano; ma non fossero costretti ad accettarla contro lor voglia: la seconda, che nel caso di volontaria adesione il canone annuo da convertirsi in rendita dovesse aumentarsi in una misura proporzionata all'importanza maggiore o minore degli emolumenti eventuali ». Ed ecco la motivazione delle due varianti pei livelli delle manimorte non esenti. « Questi non erano affrancabili nè per legge nè per patto contrattuale: avevano canoni di gran lunga inferiori alla rendita del fondo, e i diritti casuali non erano in una misura fissa, ma proporzionata al prezzo primitivo dei fondi, se si trattava di laudemi da pagarsi nelle prime investiture, ovvero al prezzo che si stabiliva nella alienazione del dominio utile, se si trattava di laudemi detti di passaggio. La tassa dei primi era superiore, non solo ad un'annata di canone, ma anco a due e più, secondo la qualità dei corpi morali padroni diretti; quella dei secondi era del due e mezzo per cento sul prezzo della alienazione. I livelli poi delle Mense episcopali avevano questo di caratteristico, che il canone era tenuissimo, e senza alcuna proporzione con le rendite dei fondi, laddove i diritti eventuali erano fortissimi. Basti il dire che i laudemj di passaggio consistevano nell'ottanta per cento del prezzo delle ragioni utili. Si consideri dunque se importava o no il dare una valutazione ai medesimi nello stabilire il modo d'affrancazione; e s'era mai pos-

sibile che un ministro chiamato *della Giustizia* potesse consentire ad una affrancazione sulla base del semplice canone, cioè della rendita la più piccola e la più insignificante, e trascurar la più grande e la più essenziale per i padroni diretti » (1).

(1) Il progetto nel Poggi è il seguente: « Considerando che mentre si sta preparando una nuova legge che riduca alla maggior semplicità il contratto enfiteutico, e renda in futuro affrancabile coattivamente anche i livelli che presentemente non lo sono, era opportuno frattanto nel duplice scopo di svincolare le proprietà private, e di garentire alle pubbliche amministrazioni ed alla causa Pia, rendite costanti e inalterabili, di facilitare l'affrancazione di quei livelli esistenti già dichiarati dalla legge affrancabili e di agevolare eziandio l'affrancazione di quelli che sebbene non affrancabili pur potrebbero essere affrancati per la concorde volontà delle parti interessate, decreta:

Art. 1.º Tutti i livelli spettanti per il dominio diretto al patrimonio regio, ai regi spedali ad altre pubbliche amministrazioni, ed alle comunità, spedali, Luoghi Pii da essi dipendenti creati o ricondotti a forma dei moderni regolamenti, potranno d'ora innanzi affrancarsi dai livellari consegnando ai padroni diretti una rendita iscritta sul gran libro del debito pubblico, corrispondente all'annuo canone. Questa rendita dovrà essere immediatamente voltata in testa dei padroni diretti.

Art. 2.º I livelli spettanti per il dominio diretto alle amministrazioni summentovate, qualora provenissero da manomorta non esente, e fossero stati creati avanti la legge del 2 marzo del 1769, non potranno essere affrancati, se prima non sarà stabilito per mezzo d'una perizia se vi sia luogo o no all'aumento del canone per i miglioramenti naturali ed industriali anteriori a detta epoca, a norma di quanto prescrivono gli articoli 18 e 19 della mentovata legge del 2 marzo 1769.

Art. 3.º Nel caso che il canone dei livelli da affrancarsi per ragioni particolari risultanti chiaramente dall'atto di concessione, fosse stato stabilito in una somma minore del fruttato dei beni, o della stima che ne fosse stata eseguita, dovrà allora esser concordato fra l'Amministrazione domina diretta e il livellare quell'aumento di canone che possa essere dovuto per giustizia, avuto riguardo alla rendita del fondo al giorno della

Il Poggi, nell'inviare il progetto al Salvagnoli, pregò il Gasparri, Direttore del Debito pubblico, di studiare una formola di valutazione formazione o riconduzione del livello, per poi procedere all'affrancazione del nuovo canone, colla consegna della rendita equivalente.

Art. 4.^o L'affrancazione parziale del livello sarà permessa purchè il livellare si obblighi a compierla per l'intero entro un breve spazio di tempo. I possessori di una sola parte del fondo livellare, gravati di una corrispondente rata del canone, potranno eseguire l'affrancazione, ma il fondo da essi affrancato continuerà ad essere obbligato ed ipotecato per la soddisfazione del canone residuale e per l'adempimento degli altri oneri e patti di che nel contratto di concessione a meno che non dimostrino la sufficienza dei fondi, che conservano la qualità livellare, a garantire il padrone diretto.

Art. 5.^o I livelli appartenenti pel dominio diretto alle manimorte esenti anteriormente ai così detti moderni regolamenti e non ancora ricondotti in forma moderna, potranno essere affrancati dai loro possessori, semprechè venga determinato il nuovo canone di cui i fondi siano suscettivi per mezzo di un perito concordato o di periti parziali ed osservate le prescrizioni stabilite negli articoli 5 e 6 del Motuproprio pubblicato con notificazione del 25 aprile 1845 e dalla notificazione del 23 settembre 1845 negli articoli 1, 2, 3, 5, parte prima; 6 e 7 parte seconda.

Art. 6.^o Il nuovo canone stabilito con l'osservanza delle norme qui sopra indicate sarà quello che dovrà affrancarsi.

Art. 7.^o Nel caso di livelli antichi di manomorta esente non ricondotti in forma moderna ma gravati di un canone inferiore alle lire trenta, quando possa ragionevolmente presumersi che dovenendo alla stima o non si farebbe luogo ad alcuno aumento, o le spese relative supererebbero il capitale dovuto per tale aumento al domino diretto, l'affrancazione potrà essere combinata, senza intervento di stime, o tenuto fermo il canone antico, o secondo i casi con quel modico aumento di canone che potesse rimanere convenuto tra il padron diretto e il livellare, salve le approvazioni delle competenti autorità.

Art. 8.^o Per il solo fatto dell'affrancazione dei livelli di antica istituzione, eseguita nei modi anzidetti, resta sciolto, senza bisogno di alcuna altra formalità, il vincolo delle pazioni a cui il livello fosse sottoposto,

Art. 9.^o Per le frazioni di rendita che saranno a verificarsi in conseguenza della surroga della rendita al canone, il livellare affrancante ne pa-

dei diritti eventuali; ed il Gasparri nel restituire al Poggi la minuta del Decreto osservava: «L'aumento da assegnarsi alla cifra del cagherà il capitale alla Cassa dell'Amministrazione del debito pubblico sul ragguglio del . . . per 100 fissato dal Governo, quando sia originariamente posto in vendita il consolidato.

Art. 10.^o I livelli appartenenti pel dominio diretto alle manimorte ecclesiastiche non esenti, che non sono nè per legge nè per patto affrancabili, non potranno essere affrancate se non intervenga il consenso della manomorta padrona diretta.

Art. 11.^o Qualora il consenso intervenga il livellare potrà offrire al padrone diretto, in luogo del prezzo dell'affrancazione, una rendita iscritta sul gran libro del debito pubblico corrispondente al canone aumentato di un . . . per ragione del valore assegnabile agli emolumenti eventuali che si pagano ai padroni diretti.

Art. 12.^o Se la manomorta ricuserà quest'offerta potrà il livellare conseguire l'affrancazione uniformandosi ai metodi finora in uso per l'affrancazione di tal sorta di livelli, ed il prezzo che sarà per sborsare dovrà reinvestirsi dalla manomorta nei modi di ragione.

Art. 13.^o Se il livello che si tratta di affrancare fosse stato creato anteriormente alla legge del 2 marzo 1769, nè ancora avesse avuto luogo nessuna riconduzione, dovrà prima dell'affrancazione osservarsi quanto è prescritto nell'art. 2 del presente decreto.

Art. 14.^o Per facilitare lo svincolamento della proprietà terriera dai piccoli canoni che la imbarazzano, il Governo si presta a convertire in rendite sul debito pubblico tutti i minuti canoni inferiori alle lire dieci appartenenti pel dominio diretto alle soli manimorte non esenti, semprechè l'affrancazione sia concordata tra le parti amichevolmente e senza l'esperimento di veruna perizia estimativa.

Art. 15.^o Le affrancazioni che verranno eseguite in ordine al presente decreto saranno soggette al pagamento del diritto fisso di registro di una sola lira italiana e potranno farsi tanto per atto pubblico, quanto per atto privato a piacimento dei livellari che affrancano, ed a carico dei quali dovranno pesare le relative spese.

Art. 16.^o I Ministri dell'Interno, di Giustizia e Grazia, delle Finanze, del Commercio, dei Lavori Pubblici e degli affari ecclesiastici sono etc.

none (minuta del decreto § 11) in compenso degli emolumenti eventuali che si perdono dal dominio diretto in conseguenza dell'affrancazione, potrebbe stabilirsi con una certa approssimazione per ciò che riguarda i laudemi di passaggio ed anche pel laudemio magno; ma per ciò che concerne l'importare dei miglioramenti reversibili liberamente al domino diretto, i quali secondo i metodi attuali di affrancazione si determinano mediante la stima effettiva del fondo, non saprei trovar mezzo, e forse non vi è, di fissare in una cifra certa l'aumento del canone senza andare necessariamente incontro all'inconveniente di concedere in alcuni casi al domino diretto un beneficio esorbitante e di recargli in altri un danno ingiusto ».

In una riunione tenuta presso il Ricasoli, ed a cui parteciparono oltre il Salvagnoli anche il Busacca, il Galeotti e l'Andreucci, questi difese il suo progetto contro il Galeotti e il Poggi, che sostennero strenuamente il diritto degli emolumenti eventuali. Il Poggi citò anche la legge piemontese del 1857, (estesa all'Emilia con decreto Farini del Marzo 1860); ma il Salvagnoli allegò che le enfiteusi piemontesi fossero diverse dalle toscane: « Il che, osservava il Poggi, non era vero, e tutto al più la differenza che passava tra le une e le altre avrebbero potuto consigliare il legislatore toscano ad usare maggiori larghezze e vantaggi a favore dei padroni diretti di quelli usati dalla legge Sarda ».

Dinanzi al proposito di convertire in legge quel progetto il Poggi fu per dimettersi da Ministro, ma ne fu sconsigliato con una nobilissima lettera dal Galeotti.

Il Ricasoli sottomise di nuovo il progetto al Poggi dicendo che l'Andreucci lo aveva modificato. « Ma il progetto, osserva il Poggi, era lo stesso, e solo conteneva l'aggiunta di un articolo in cui si diceva che gl'investiti dei benefizi e degli episcopii avrebbero diritto a percepire gli emolumenti eventuali, anco dopo seguito la affrancazione dei domini diretti, nel caso ben metafisico che gli affrancanti alienassero, viventi essi, il pieno dominio delle terre af-

francate. Mostruosa ed imbarazzante riserva, la quale equivaleva ad una solenne confessione della ingiustizia intrinseca della legge. Imperocchè il diritto ad esigere quegli emolumenti o si giudicava una cosa tenue e tale da potersi disprezzare senza offesa della giustizia nell'atto dell'affrancamento, e allora niun riguardo meritavano gli usufruttuarii che perdevano un lucro meramente eventuale; o allo opposto quel diritto costituiva, come era vero, un elemento di una importanza più o meno grande secondo la natura dei livelli e allora, rispettandolo negli usufruttuarii per non danneggiarli gravemente, si veniva a riconoscere la somma ingiustizia della legge che lo toglieva in perpetuo ai corpi morali padroni diretti, senza un proporzionale aumento del canone. Era lo stesso che manifestare uno scrupolo per un danno di dieci, e non averne alcuno per il danno di cento ».

Il Poggi scrisse allora una fiera lettera al Ricasoli. In essa diceva tra l'altro: « benché diretto a rimediare ai danni troppo esagerati e non bene determinati che il sistema livellare arreca alla proprietà fondiaria (il progetto) in effetto mira piuttosto a procurare un indebito lucro ai livellari, è un modo di spoglio molto simile a quello che i predoni commettono in terra e i corsari in mare » (pag. 284). Conchiudeva ripetendo che non avrebbe nè approvato nè sottoscritto un progetto che aveva anche l'inconveniente di strozzare con colpi da ciechi gravi questioni di diritto pubblico ecclesiastico. Narra il Poggi: « Nel *Monitore* del martedì 27 marzo, cioè giorno appresso a quello in cui avevamo preso congedo dal popolo toscano, comparve la sedicente legge sull'affrancazione dei livelli, con la data del 15 marzo sottoscritta dal Ricasoli, dal Salvagnoli e dal Busacca; senza il visto del Ministro che autenticasse la verità della sanzione sovrana e della sua data. Nuovo negli annali dei popoli civili era il caso di una legge pubblicata da una parte soltanto dei membri rivestiti della sovranità ed a dispetto dell'altra, e quando la sovranità era in tutti giuridicamente cessata; più nuovo che la legge

favorisse precipuamente gl'interessi economici dei privati cittadini con sacrificio indebito dei Corpi morali e della Causa pia » (pag. 291). Il Poggi protestò con una lettera diretta al Ricasoli, ed a lui si unì anche Cosimo Ridolfi. « Così, conchiude il Poggi, il Barone Ricasoli ebbe a conoscere che se la sua volontà era ferrea, la mia non lo fu meno della sua, con questo divario che egli non correva alcun rischio nel persistere ne' suoi propositi, io ne correva e ne corsi molto a resistere, ed egli ben lo seppe » (pag. 294) (1).

84. Quasi contemporaneamente nella estrema Sicilia, il Consiglio civico di Salemi, nell'agosto del 1860, spronato dall'on. Corleo chiedeva a Garibaldi la concessione enfiteutica dei latifondi ecclesiastici di quel Comune. Questo, unico debitore di fronte ai titolari ecclesiastici, li avrebbe conceduti alle famiglie che erano senza terra. All'ospitale città fu largo Garibaldi, ed il Decreto dittatoriale del 18 ottobre 1860 imponeva l'enfiteusi su tutto il patrimonio delle Chiese di Sicilia. Mettendo piede nel regno del Borbone, il Dittatore cominciava coll'attuare il Decreto 19 dicembre 1838 di Ferdinando II, rimasto ineseguito. Garibaldi estese l'enfiteusi forzosa a tutto il patrimonio ecclesiastico, sia di patronato regio o privato, sia del clero regolare, modificando qua e là le disposizioni del Decreto borbonico.

A promuovere l'attuazione ed anche un certo emendamento del Decreto dittatoriale, l'onorevole Corleo presentò nel 1861 un progetto di legge, che fu quella del 10 agosto 1862.

Nella discussione di questa legge varii concetti si affacciarono, tra' quali un primo e radicale espresso in forma di pregiudiziale dal Ministro Cassinis, indi dal Panattoni, i quali proponevano che ogni deliberazione sulla legge dovesse rimandarsi a quando sarebbe stato discusso il progetto, cui attendeva un'apposita Commissione, di estendere a tutta l'Italia la proscrizione dell'enfiteusi contenuta nella

(1) V. Appendice al n. 83.

legge piemontese del 13 luglio 1857. Altri (il Siotto-Pintor) notava una contraddizione fra il progetto Corleo inteso a creare nuove enfiteusi, e la legge già votata dal Senato sulle affrancazioni dei canoni, censi, livelli, ecc., dovute a Corpi morali.

Contro queste tendenze settentrionali così minacciose, venne propizio l'incidente della discussione del progetto surriferito, propugnato dal Cassinis, sull'estensione della legge piemontese all'Italia. Esso trovò forte opposizione nei deputati siciliani, napoletani ed in quelli delle provincie ex-pontificie; per modo che andò a monte, lasciando un buon precedente, nonchè al progetto Corleo, all'accoglimento dell'enfiteusi nel Codice civile.

Ma, oltracciò, il progetto Corleo si conciliava precipuo favore col presentare l'enfiteusi spoglia di quelle che il proponente chiamava *clausole feudali*. Tra i concetti principali di quel disegno fu questo che sarebbero proibiti, tra i patti dominicali, la pena del ritorno del fondo all'Ente morale per mancato pagamento, il laudemio ed il diritto di preferenza in ogni caso di passaggio, la sub-enfiteusi; e che i canoni sarebbero affrancabili mediante eguale rendita sul Gran Libro intestata a favore degli Enti ecclesiastici. Concetti che, meno l'abolizione della devoluzione per mancato pagamento, furono sanciti negli art. 1, 23 e 35 della legge siciliana. Nel primo si dispose: « Tutti i beni rurali ecclesiastici esistenti nelle provincie siciliane, tanto che sieno di patronato regio od appartengano al patrimonio regolare, a prelati, beneficiati, prebendarii, conventi, monisteri chiese ed altre corporazioni e luoghi ecclesiastici sotto qualunque titolo, eccetto quelli che appartengono a cappellanie laicali, saranno dati ad enfiteusi perpetua, redimibile in quote distinte e previo incanto ». Nell'art. 35 si disse: « I canoni risultanti da queste enfiteusi, finchè non sia altrimenti provveduto con legge generale saranno redimibili in una o più rate, a piacimento degli enfiteuti immobilizzandosi a nome del Corpo morale, una rendita iscritta sul Gran Libro del debito pubblico italiano, uguale al canone netto. » Nello

art. 23, dandosi le norme per la redazione del quaderno delle condizioni, si richiamava il titolo IX del Codice civile delle provincie siciliane allora vigente, salvo le seguenti modificazioni: « a) Non sarà pattuito, nè avrà effetto qualunque diritto di prelazione in favore del domino diretto; e parimenti non sarà pattuito, nè dovuto alcun laudemio in caso di vendita o di altra alienazione; b) In ogni caso di devoluzione del dominio utile al padrone diretto per deteriorazione, per non pagamento di canoni, o per qualunque altra causa, sarà obbligatorio pel direttario ecclesiastico concedere nuovamente il fondo ad enfiteusi fra tre mesi, nelle stesse forme stabilite dalla presente legge; c) Sarà espressamente stipulata la proibizione della sub-enfiteusi, la quale in tutti i casi sarà riputata nulla e come non fatta, ricevendo il sub-canone la natura di una semplice rendita; d) In ogni caso di divisione, il canone seguirà la divisione del fondo enfiteutico » (1).

Come si vede dal rapido cenno precedente, l'enfiteusi era stata già condannata, e la legge del 1862 se giunse in tempo ad arrestarne la esecuzione capitale, potette solo ottenerle una precaria esistenza, fino a che una legge generale preannunziata non ne avesse decretata la sorte. L' Ugdulena relatore, ribattendo agl' inconvenienti che il Panattoni prediceva circa la divisibilità illimitata del canone, osservava: « gl'inconvenienti di cui parla l'egregio Deputato Panattoni non possono accadere se non da qui a lungo tempo, quando cioè il contratto di enfiteusi sarà interamente abolito in Italia ». Era la corrente francese che spirava ancora gagliardamente dai varchi del Piemonte, così che corretta dalla corrente meridionale propizia all' enfiteusi, si risolveva, pel caso speciale, in un provvedimento sano ed opportuno. Trattavasi di latifondi di Enti morali, di cui la legge si proponeva la divisione; onde i fondi dovevano essere ripartiti in quote di ettari 10 in media, salvo quote

(1) V. Appendice al n. 84.

maggiori, secondo che fosse consigliato dalle circostanze dell'agricoltura e della pastorizia, ma non oltre le cento ettare (art. 19). Fatta la divisione, la legge si proponeva il trasferimento delle quote dalla manomorta negli agricoltori; il sistema della vendita avrebbe concentrato nelle mani di pochi capitalisti i latifondi ecclesiastici, frustrando così il fine della legge; si preferiva perciò l'enfiteusi, ma beninteso non come un contratto, bensì come una forma coatta di alienazione del terreno in pro di chi può ben coltivarlo, contro la riserva di un solo annuo canone, di cui il domino non è che si contenta, ma si deve contentare perchè la legge gliel'impone per pubblica utilità. Di qui la redimibilità del canone, la quale imposta ai direttarii, risolveva l'enfiteusi, è bene ripeterlo, in un'alienazione coatta accessibile ai più, come era scopo della legge.

Usciti i fondi dalla manomorta, era logico che dovevano evitarsi tutti quei casi i quali li riconducevano a quella, senza di che la legge non avrebbe sortito il suo effetto; di qui l'abolizione di ogni prelazione in pro dei direttarii. E poichè alla prelazione era correlativo il landemio che si pagava pel consenso prestato dal direttario all'alienazione, cadeva ogni ragion d'essere anche del landemio. Che anzi poichè poteva avvenire per devoluzione il ritorno dei beni all'ente, si aggiunse che fra tre mesi dovevano essere di nuovo concessi in enfiteusi dandosi al Ministero pubblico il compito di far noto al Prefetto della Provincia il giudicato che pronunziava la devoluzione (art. 44 del regolamento per la legge 10 agosto 1862). Dall'abolizione della prelazione discendeva la divisibilità del canone secondo la divisione del fondo; posta infatti la indivisibilità del canone, sarebbe stata illusoria e nominale la facoltà di alienare *irrequisito domino*: l'alienante di una parte del fondo, seguitando a dover pagare tutto il canone, sarebbe stato esposto alla devoluzione anche per le porzioni altrui; e l'acquirente sarebbe stato soggetto a pagare un canone intero per una frazione anche minima del fondo. Dato infine lo scopo di costituire tanti

medii e liberi proprietari, doveva cadere anche la sub-enfiteusi, come quella che complica ed impaccia su di un fondo i rapporti di più proprietari a danno della coltura.

Un istituto giuridico siffatto che combaciava così a capello con la materia che regolava si chiamò enfiteusi, e per distinguerla dalla enfiteusi classica (che invece chiamavano feudale), la dissero enfiteusi nuova, ringiovanita, ammodernata, destinata a preludere ad una legislazione generale.

85. Frattanto giungeva in porto la legge del 24 gennaio 1864 sull'affrancazione dei canoni enfiteutici, livelli, censi, decime ed altre prestazioni perpetue, sì redimibili che irredimibili, dovute a corpi morali, mediante rendita iscritta sul Gran Libro del debito pubblico al cinque per cento, eguale all'ammontare dell'annua prestazione. In essa si seguì in generale l'ordine della legge piemontese, regolandosi la perpetuità, il capitale di svincolo, le riduzioni pei tributi, ecc. Così alla manomorta si apprestava in tutta Italia libertà e movimento. La legge piemontese, dopo il tentativo fallito del Cassinis che la proponeva in tutta Italia, fu con la legge del 1864 estesa a tutto il regno pei soli beni degli Enti morali. Altra conquista si prometteva ancora; ma la legge del 1862, sua rivale perenne, doveva ancora una volta impedirne il passo.

86. Postasi mano alla formazione del Codice civile, il progetto Cassinis non comprendeva l'enfiteusi nel Codice, a somiglianza del francese e dell'Albertino.

In seno alla Commissione speciale, nominata con R. Decreto del 2 aprile 1865 al fine di proporre le modificazioni di coordinamento delle disposizioni del Codice civile e le relative disposizioni transitorie, fu messo in discussione il quesito se, tenuto conto delle condizioni economiche in cui si trovavano alcune provincie del regno, non fosse necessario di mantenere il contratto d'enfiteusi con quei temperamenti che si credevano richiesti dallo stato dell'agricoltura e del commercio.

Riassumiamo gli argomenti della discussione seguita. Contro l'enfiteusi si disse: 1) che essa come il feudalismo ed altre vecchie istituzioni, con l'implicita signoria da una parte e soggezione dall'altra, aveva fatto il suo tempo e come un vestigio del medio evo doveva cadere (Precerutti e De Foresta); 2) che l'enfiteusi era contraria al progresso economico ed alle moderne legislazioni (Pallieri); 3) che ai bisogni della coltura dei beni di alcune provincie poteva rispondere sufficientemente o la locazione a lungo termine, o la vendita con costituzione di rendita, i quali contratti non avrebbero presentati gl'inconvenienti dell'enfiteusi riguardo al dualismo del dominio ed alla incertezza del medesimo (Precerutti).

In favore si disse:

1) Che la libertà delle convenzioni era un principio sacro, che la legge doveva rispettare, sempre che non ne risultava offesa all'ordine pubblico, ai buoni costumi e all'interesse sociale; che l'enfiteusi, lungi dal far contrasto alla pubblica economia, era reclamata dagli economisti (Niutta).

2) Che l'enfiteusi corrispondeva anzi ad un bisogno altamente sentito, massime nelle provincie meridionali dove abbondavano i fondi incolti, e dove l'enfiteusi era in grande uso (Pisanelli, Niutta); che nelle altre provincie, come la Lombardia, non era avversata (Sighele); e che non essendo obbligatoria, il Piemonte, unica regione che non l'ammetteva, non ne riceveva alcun documento (Niutta).

3) Che essa era ricevuta nella più parte dei Codici, nè era vietata nemmeno in Francia (Pisanelli).

4) Che l'enfiteusi tornava utile al proprietario, il quale ricavava con essa una rendita da quei terreni di cui altrimenti non avrebbe potuto trar partito nè per vendita, nè per locazione anche a lungo termine; ed era poi utilissima per la classe meno agiata e laboriosa, la quale disponendo di un piccolo capitale poteva contrarre un'enfiteusi, ed impiegando il suo lavoro assiduo attorno ai terreni che dissodava, riusciva a ridurli in breve a coltura, ad averne quindi

un buon prodotto e mettersi col tempo facilmente in grado di riscattare il canone, consolidando in sè il dominio diretto, e così recando nella libera commercialità con gran vantaggio della società beni coltivati e produttivi. E se ne adduceva a prova l'esempio delle enfiteusi dei beni ecclesiastici della Sicilia (Pisanelli).

5) Che nè la locazione a lungo termine, nè la vendita con costituzione di rendita fondiaria potevano suffragare allo scopo dell'enfiteusi, il quale è di assicurare da una parte il direttario sul pagamento del canone, e di interessare l'utilista alle miglurie ed alla buona coltura dei terreni che sta in lui di conservar sempre in famiglia (Niutta).

6) Che nella costituzione de'due dominii non esisteva una decisa ripugnanza ai principii razionali del diritto (Pisanelli); che siffatto dualismo del dominio anzichè un inconveniente era un vantaggio in quanto raddoppiava il numero dei proprietari; e che l'enfiteusi, facendo fino a un certo punto cessare il monopolio della proprietà fondiaria, la rendeva accessibile a tutti e ne aumentava il valore. Che il dualismo del resto era inevitabile e sorgeva *rebus ipsis dictantibus ac humanis necessitatibus*; avvegnachè appartenendo di pieno diritto le miglurie a chi le produce col suo lavoro e con i suoi capitali, nasce così accanto al dominio del concedente il dominio dell'enfiteuta (Niutta). Che siffatto dualismo ed incertezza di dominio di fronte ai terzi, come la perpetuità del vincolo cesserebbero sia mediante la prelazione, accordata in caso di alienazione così al padrone diretto come al padrone utile (Niutta), sia coll'abolire nella maggior parte dei casi la devoluzione (Pisanelli, Cassinis, Bonacci, De Foresta), sia colla redimibilità del canone a volontà dell'utilista (Pisanelli, Niutta, Cassinis, Bonacci, De Foresta).

Per le quali ragioni all'unanimità fu votato l'accoglimento dell'enfiteusi nel Codice coi temperamenti accennati.

Nominata una Sotto-Commissione per redigere un titolo sull'enfiteusi, questa fu disciplinata dai seguenti articoli:

« Art. 1. — L'enfiteusi è un contratto col quale si concede, in perpetuo o a tempo, un fondo incolto coll'obbligo di migliorarlo e di pagare un'annua determinata prestazione in danaro o in derrate.

L'enfiteusi a tempo non può avere una durata minore di dieci anni, nè maggiore di trenta.

Art. 2. = 1557 C. C.

Art. 3. = 1558 C. C.

Art. 4. = 1559 C. C.

Art. 5. = 1560 C. C.

Art. 6. = 1561 C. C.

Art. 7. = 1562 C. C.

Art. 8. — Volendo l'enfiteuta alienare per atto tra vivi il fondo enfiteutico, è tenuto di preferire il concedente ad egual prezzo.

Deve perciò interpellarlo ed attenderne per due mesi la deliberazione. Se il concedente non accetta la prelazione, o non delibera nel termine anzidetto, l'enfiteuta resta sciolto dall'obbligo di preferirlo.

Ove l'alienazione sia avvenuta senza premettere l'interpellazione, il concedente può far valere il suo diritto di prelazione contro l'acquirente entro un anno, dal giorno in cui ebbe notizia della vendita.

Art. 9. — Il diritto di prelazione spetta all'enfiteuta a norma dell'articolo precedente, quando il concedente voglia alienare le sue ragioni sul fondo enfiteutico.

Art. 10. — Non compete al concedente e all'enfiteuta verun diritto di prelazione nelle vendite forzate.

Art. 11. — Ogni ventinove anni il concedente di un'enfiteusi perpetua deve chiedere la ricognizione del proprio diritto da chi si trova nel possesso del fondo enfiteutico.

Per l'atto di ricognizione non è dovuta alcuna prestazione; le spese di essa sono a carico del possessore del fondo.

Art. 12. — L'enfiteuta può sempre redimere il canone, pagando

al concedente venti annualità, se l'enfiteusi è perpetua; e venticinque annualità, se l'enfiteusi è temporanea.

Art. 13. — Il concedente può chiedere la devoluzione del fondo enfiteutico, ove l'enfiteuta non preferisca di redimere il canone a norma dell'art. 12, se l'enfiteuta abusa del fondo, deteriorandolo, o non adempie all'obbligazione di migliorarlo.

I creditori dell'enfiteuta possono intervenire nel giudizio per conservare le loro ragioni, offrire il risarcimento dei danni e dare cauzione per l'avvenire.

Art. 14. = 1566 C. C.

Art. 15 — Nei casi accennati nel precedente articolo cessano le servitù imposte dell'enfiteuta al fondo enfiteutico; e le ipoteche acquistate contro lo stesso enfiteuta hanno effetto sul prezzo dovuto pei miglioramenti ».

A questo progetto la Commissione speciale apportava le seguenti modificazioni:

1.º All'articolo 1º, si diceva, è cancellata la parola *incolto*, credendo la Commissione che debbasi lasciare al riguardo maggior libertà ai contraenti che possono intendere a migliorare anche un fondo già coltivato ma in istato di deteriorazione, e sia il caso di prevenire così le gravi questioni sulla validità del contratto, alle quali potrebbe dar luogo l'indispensabile condizione che il fondo sia incolto.

2.º Si è soppresso il capoverso del medesimo articolo, perchè si è creduto che non si debbano apporre limiti al principio della redimibilità delle enfiteusi, mentre stabilendo dei limiti alla durata dell'enfiteusi temporanea sembra se ne dovrebbe dedurre per corollario che la medesima fosse dichiarata non redimibile.

Sull'art. 12, circa la redimibilità del canone, si osservò che occorreva prevedere il caso in cui un canone consisteva in una prestazione di derrate, e si propose (Mancini) e si accolse all'unanimità di adottare pel medesimo la stessa base stabilita nell'art. 1804 (1784

cod.) per la rendita fondiaria pattuita in derrate, il cui prezzo doveva in caso di redenzione essere calcolato sulla base del prezzo medio delle derrate negli ultimi dieci anni. Si osservò pure che la legge, nel fissare il prezzo dell'affranco aveva due libertà da rispettare: quella dei fondi di cui doveva favorire l'affrancazione, e quella dei contraenti che non doveva inceppare di soverchio. Che quindi, fra il sistema di lasciare ai giudici la valutazione del canone (Mancini) e l'altro di fissarlo inflessibilmente per legge (Precerutti, Chiesi, Bartolini), si poteva adottare il principio sancito dal Codice Estense, di lasciar libero alla parte di convenire la somma della redenzione, purchè il prezzo di essa non avesse ecceduto del terzo quello stabilito dalla legge (Bonacci). Che se si proibisse assolutamente di stipulare anche un prezzo eccedente quello fissato dalla legge, ne veniva che si sarebbero esatti canoni più elevati per giungere indirettamente allo stesso scopo, con danno assai grave della classe povera e laboriosa, a sussidio della quale sono anche destinate le enfiteusi (De Foresta e Mancini). Che anzi per evitare con maggior sicurezza il pericolo, che col permettere di convenire sulla somma da pagarsi pel caso di redenzione non si riuscisse a far frode al divieto dei patti contrari alla redimibilità dell'enfiteusi, bastava stabilire di non poter eccedere del quarto quello stabilito dalla legge (De Foresta). Il che fu accolto e consacrato nel Codice.

Si riconobbe giusto accordare al direttario una maggiore cautela pel pagamento dei canoni, dandogli il diritto di devoluzione anche pel caso in cui dopo una legittima interpellazione l'enfiteuta non avesse pagato il canone per due anni consecutivi; tanto più che questo caso di devoluzione, mentre garentiva i diritti del direttario, sarebbe servito di stimolo maggiore all'enfiteuta per migliorare il fondo e renderlo fruttifero, restando inteso però che nell'art. 1988 (1958 del codice) si aggiungesse alla menzione dei crediti privilegiati sovra determinati mobili, subito dopo i crediti dello Stato, il credito dipendente da canoni livellari. Si negò infine al credito del diret-

tario una preferenza anche sull'immobile, ossia sopra il dominio utile in caso di subastazione ed in confronto degli altri creditori che avessero ipoteca sul medesimo, osservando come ciò sarebbe contrario alle disposizioni concernenti i privilegi e le ipoteche sancite dal Codice (Chiesi, Bonacci, Precerutti).

In seguito cadde dal progetto la reciproca prelazione; e furono tolti gli articoli 8, 9 e 10.

87. Le disposizioni transitorie intesero a regolare la retroattività delle regole relative alla redimibilità ed alle pazioni.

L'abolizione delle vocazioni pazionate trovava la sua giustificazione nel principio di non potersi invertire l'ordine delle successioni, per le quali vale, per ordine pubblico, la legge del tempo in cui si apre la successione; e l'abolizione fu generale per l'Italia, sostituendosi anche a qualunque altra abolizione fatta con legge precedente in qualche parte della penisola.

Il Bartolini aveva proposto, ed il Precerutti ed il Mancini ragionavano, doversi distinguere il caso in cui manchi assolutamente una legge abolitiva delle vocazioni pazionate da quello in cui una legge vi sia attributiva di un dato diritto a certe persone, come era per la Toscana la legge 23 marzo 1860, che nell'art. 18 riservò espressamente, qualora i beni livellari si trovassero tuttora nel possesso del primo chiamato, i diritti dei chiamati, nati o nascituri da matrimoni già contratti all'epoca dell'attuazione della legge stessa. Quelli che si trovassero già nati all'attuazione del nuovo Codice, e che secondo la legge toscana del 1860 sarebbero stati chiamati a succedere, pareva al Mancini avessero almeno un *quid iuris* sufficiente per meritarsi un riguardo. E come, sciogliendo i fedecommissi e i maggioraschi, si era attribuita la nuda proprietà di una metà dei beni al primo o ai primi chiamati nati o concepiti nel 1.º gennaio 1866, gli pareva coerente accordare qualche cosa anche ai chiamati secondo la legge toscana del 1860. « Se è vero, diceva il Precerutti, che queste persone avrebbero potuto della facoltà loro concessa



da quella legge fare un oggetto di transazione, bisogna conchiudere che loro competesse un positivo diritto, cui la legge nuova deve rispettare » (Verb. 66. Seduta 3 ottobre 1865). Ma ad onta di queste ragioni vinse la proposta di sostituire la legge transitoria a tutte le leggi anteriori. « Le rendite, le prestazioni e tutti gli oneri gravanti beni immobili a titolo di enfiteusi, censo, albergamento o altro simile, costituite sotto le leggi anteriori, sono regolate dalle leggi medesime. — Il dominio utile dei beni enfiteutici si devolverà però giusta le norme di successione sì legittima come testamentaria stabilita nel nuovo Codice senza riguardo alle vocazioni in favore di un determinato ordine di persone, contenute negli atti di enfiteusi » (art. 29).

Nell'estendersi la redimibilità a tutte le prestazioni di enfiteusi, subenfiteusi, albergamenti, livelli anteriori, il Mancini osservò che in generale e massime nella Sicilia i fondi enfiteutici erano aggravati da molte subenfiteusi, per le quali non bastava la facoltà di riscatto; molti capitali sarebbero occorsi per togliere i molti vincoli, e finchè i privati non avessero i mezzi per giungere all'affranco, tornava opportuno convertire le subenfiteusi in contratti di rendita, massime per impedire che durassero frattanto gli impedimenti proprii della subenfiteusi, fra i quali principalissimo quello riguardante le alienazioni, cui occorreva, oltre il consenso del direttario, quello di tutti i subconcedenti. I subconcedenti non ne sarebbero stati lesi, perchè così sarebbe stato loro garantito appunto quello che avevano stipulato per sè, cioè una rendita.

Ma si oppose che se con queste proposte si intendeva di sostituire per autorità di legge un contratto ad un altro diverso, si violavano i diritti acquistati sotto la tutela della legge che permetteva i contratti di subenfiteusi; se poi procedendo in via di interpretazione si voleva dichiarare che i contratti anteriori di enfiteusi si sarebbero risolti in semplici costituzioni di rendita, fondandosi sulla supposizione che il subconcedente non altro avesse voluto sostanzialmente

stipulare che un contratto di vendita, si invadeva il campo del magistrato (De Foresta).

In verità questa timidezza, massime nella prima ipotesi non era giustificata dal momento che si aveva il coraggio di trasformare enfiteusi e subenfiteusi col sistema dell'affranco: e quella utilità pubblica che legittimava agli occhi del legislatore la prima violazione di diritti acquisiti poteva anche legittimare la seconda; ma nondimeno la proposta Mancini fu respinta con sei voti contro quattro, e si adottò per le subenfiteusi il riscatto come per gli altri contratti.

Per la redimibilità delle enfiteusi si discusse se occorreva applicarla solo alla perpetua o estenderla anche alla temporanea. Il Precerutti insisteva sul primo concetto, 1° perchè le enfiteusi temporanee durano poco e quindi non possono produrre inconvenienti tali che consiglino una riforma radicalissima, qual era il riscatto; 2° perchè al direttario di enfiteusi temporanea, in caso di affrancamento, non si poteva precisamente dare tutto quello che gli era dovuto; e per le enfiteusi prossime alla fine il riscatto importava una vera spogliazione; 3° perchè tutte le leggi abolitive dell'enfiteusi votate dal Parlamento avevano rispettato le enfiteusi temporanee.

Ma si oppose che a voler attendere l'estinzione naturale delle enfiteusi temporanee occorreva protrarre di secoli la redenzione dei vincoli che gravavano la proprietà italiana; bisognava quindi non distinguere e sancire la redimibilità di ogni specie di enfiteusi. Per la valutazione dei diritti del direttario nelle enfiteusi temporanee, poichè non si potevano prestabilire delle norme precise, si credette meglio affidarle ai periti ed ai magistrati. « È fatta facoltà agli enfiteuti o debitori di rendite semplici o fondiariie redimere il fondo o riscattare la rendita, giusta le norme rispettivamente stabilite negli articoli 1564 e 1794 del nuovo Codice, non ostante qualunque patto in contrario, e salve le originarie convenzioni di affrancazione o riscatto, più favorevoli agli enfiteuti o debitori. — Ove si tratti di enfiteusi temporanee il capitale da pagarsi per l'affrancazione può ricevere

un aumento, che in caso di contestazione è fissato dalla autorità giudiziaria, premessa una perizia e tenuto conto di ogni pregiudizio che possa derivarne al direttario » (art. 30).

E poichè per tale valutazione quindi si poneva una differenza fra le enfiteusi perpetue e le temporanee, fu bisogno fissare un criterio per distinguere; e si trovò opportuno accogliere testualmente le norme a tal uopo dettate nell'art. 1 della legge 13 luglio 1857: « Per determinare il capitale e la quota di laudemio da pagarsi per l'affrancazione secondo l'articolo precedente, sono riputate perpetue:

1.^o Le concessioni dichiarate perpetue ne' titoli e nei documenti che ne tengono luogo;

2.^o Le concessioni delle quali non sia espressa la durata;

3.^o Le concessioni a cui riguardo si sia riconosciuta o si possa riconoscere obbligatoria per consuetudine o altrimenti la indeterminata rinnovazione dell'investitura;

4.^o Le concessioni fatte a favore di una famiglia, linea o discendenza in infinito e senza limite di gradi o di generazioni;

5.^o Le concessioni che dovessero ancora durare per cento o più anni dall'attuazione del nuovo Codice.

La concessione si presume sempre perpetua, salvo costi il contrario dal titolo costitutivo » (art. 31).

Dalla stessa legge del 1857 (art. 4 n. 2), per rispettare ogni diritto del concedente, venne l'idea del cap. 2 dell'art. 30: « Se il titolo di concessione riservasse al direttario la piena proprietà o la rendita delle piante, l'utilista deve pagargli oltre al capitale del canone, una somma corrispondente al valore delle piante o alla rendita capitalizzata nella ragione legale ».

Si discusse ancora, come per l'abolizione delle vocazioni patrizie, se le norme di redimibilità stabilite nella legge transitoria si dovevano estendere anche a quelle parti del regno dove era già vigente una legge sull'affrancazione di tali vincoli. Si votò per la

affermativa, facendosi salvo, in quanto contenevano disposizioni più favorevoli agli utilisti ed ai debitori di annualità, le leggi speciali che avevano già provveduto per lo svincolo delle enfiteusi, il cui dominio diretto spetta ai corpi morali, e pel riscatto dei censi e delle altre rendite dovute ai medesimi (legge 23 marzo 1860 per la Toscana, legge del 1862 per la Sicilia, legge pel Tavoliere di Puglia e legge 24 gennaio 1864). E perchè tale concetto non restasse dubbio, la Commissione deliberò che in luogo della locuzione usata nello art. 87 del Progetto Ministeriale, in cui si stabiliva che le rendite costituite sotto le leggi anteriori *erano soggette al riscatto* secondo le norme stabilite nel nuovo Codice, si dichiarasse: *È fatta facoltà* agli enfiteuti o debitori di rendite semplici o fondiari *di redimere* il fondo o riscattare la rendita giusta le norme, ecc.; per modo che quella locuzione, estesa per mezzo dell'art. 32 alle prestazioni già rese affrancabili dalle leggi anteriori, importava che i debitori di rendite o censi potessero valersi delle disposizioni del nuovo Codice o delle leggi succitate, secondo loro tornasse più conveniente. Infatti l'art. 32 fu così redatto:

« Le disposizioni dei tre articoli precedenti si applicano anche alle enfiteusi già rese affrancabili da leggi anteriori al presente decreto.

Nulla però è innovato alle norme stabilite dalle dette leggi per l'affrancazione delle enfiteusi di cui spetti il dominio diretto ad un corpo morale, in quanto riguarda:

- 1.º I modi di pagamento più favorevoli agli utilisti;
- 2.º I criterii stabiliti per determinare se un' enfiteusi sia perpetua o temporanea.

La facoltà di consolidare l'utile col diretto dominio spettante al direttario giusta le precedenti leggi di affrancazione non può più esercitarsi dopo l'attuazione del nuovo Codice, se la domanda non fu proposta prima secondo le stesse leggi ».

Come esempio di pagamento più favorevole all'utilista citiamo

quello dell' art. 1 della legge 24 gennaio 1864, che fa redimibili le prestazioni mediante cessione, a favore del Demanio o dello stabilimento di manomorta creditore di un' annua rendita iscritta sul Gran Libro del Debito Pubblico al 5 % eguale all' ammontare dell' annua prestazione.

Come esempio di criterio per determinare se un' enfiteusi sia perpetua o temporanea, valga quello dell' art. 2 stessa legge 24 gennaio 1864, dove al n. 4 sono dichiarate perpetue anche le concessioni fatte a favore di una famiglia, di una linea, nonchè in infinito, anche di tre generazioni, ed al n. 5 sono dichiarate perpetue le concessioni fatte per 99 e più anni. Criterii, come si vede, preferiti perchè improntati allo stesso favore dell' utilista.

Il secondo capoverso dell' art. 32 si riferisce a quelle leggi che, come la piemontese del 1857, accordavano il diritto di consolidazione prima all' enfiteuta e, trascorso un dato tempo, al direttario (art. 1 e 8).

Il Mancini portando alle estreme conseguenze logiche l' attuazione del principio della pubblica utilità, che proscriveva qualunque vincolo alla alienabilità e commercialità dei beni, propose la soppressione del laudemio per le enfiteusi anteriori al Codice italiano: accordata all' enfiteuta la facoltà di alienare senza bisogno del consenso del concedente, non poteva avere più ragion d' essere il pagamento del laudemio che era appunto il compenso di quel consenso. Ma si fece rilevare che il laudemio aveva formato parte di corrispettività nella concessione, e che non si poteva con un tratto di penna privarne il concedente (Precerutti). Onde si temperò l' intervento del pubblico interesse, conservando il laudemio per le enfiteusi stipulate prima del Codice italiano. E si temperò ancora conservando implicitamente le norme di leggi anteriori circa le devoluzioni e le prelazioni a vantaggio del concedente sia per rispetto ai diritti acquisiti, sia perchè si facilitava così indirettamente il riscatto delle enfiteusi antiche (Verb. 65, Sed. 2 ottobre 1865).

Circa la retroattività dell'art. 1563, il Precerutti osservò che quando si volesse accogliere, occorreva trasferire il carico delle spese dall'utilista nel concedente, come colui che è più interessato alla ricognizione.

CAPITOLO II.

CRITICA DELLA LEGGE.

§ 1.

Esame critico dell'enfiteusi secondo il codice civile italiano.

SOMMARIO

88. Le varie costruzioni dell'enfiteusi italiana secondo la dottrina — 89. Ragioni contro la costruzione romana — 90. Ragioni contro la costruzione che attribuisce il dominio all'enfiteuta e un diritto reale-immobiliare al concedente — 91. Ragioni contro la costruzione che attribuisce il dominio all'enfiteuta e un diritto di credito con garanzia reale nel concedente — 92. Critica del cosiddetto diritto reale immobiliare del concedente — 93. Critica della costruzione romana — 94. Critica della costruzione del doppio dominio — 95. Conclusione.

88. Di qualunque istituto di diritto positivo sono possibili un esame critico ed un esame dommatico: col primo si confronta il tipo della legge coi tipi del sistema per notarne le conformità e le incoerenze, senza pretendere di dare una soluzione ai problemi cui la singolarità della figura può dare luogo; col secondo, giovandosi dell'analisi critica già fatta, si cerca pel bisogno del sistema e della pratica, di ravvicinare l'istituto a quelli del sistema coi quali ha maggiori affinità, staccandolo da altri co' quali presenta le maggiori difformità. Il primo esame opera con criterii piuttosto assoluti e rigorosi, il secondo opera con criterii relativi e concilianti.

Noi cercammo di compiere il primo lavoro nello studio che intitolammo: *esame critico dell'enfiteusi secondo il codice civile italiano*, che qui riproduciamo integralmente, sia perchè ci spiana la via all'opera dommatica, sia perchè il nostro scritto ebbe la fortuna di eccitare la discussione da parte di altri giuristi, ai quali dovremo qualche risposta.

Una opinione purista si rimane salda a vedere nell'enfiteusi italiana un *diritto reale che limita il dominio del proprietario concedente*. È l'opinione del De Crescenzo (1), cui pare possa aggiungersi il Gabba (2), il Corsi (3), il Mazzoni (4) ed il De Pirro (5).

Una opinione diametralmente opposta attribuisce all'enfiteuta la *proprietà del fondo ed al concedente un semplice diritto reale*. È l'opinione sostenuta dal Colamarino (6), dal Fulci (7), dal Mancini (8), dal Gianturco (9).

Una terza opinione vede conservato nell'enfiteusi italiana il *doppio dominio diviso*. L'ha presupposta il Viti discorrendone le questioni sul possesso (10) e l'ha sostenuta il Mirabelli (11).

(1) *Della indivisibilità del canone enfiteutico secondo l'antico ed il moderno diritto*. — Nota. — Roma. 1876 (*Foro italiano*, 1876. I, 351).

(2) *Retroattività delle leggi*, vol. III, p. 139 (Pisa, 1871).

(3) *Affrancazione*, nel *Digesto italiano*, p. 390, n. 6.

(4) *Cod. civ. commentato*, vol. II, p. 457 e segg. (Firenze. 1882).

(5) *Della enfiteusi*, n. 8, p. 24 e segg.

(6) *Del contratto di enfiteusi* (Napoli, 1879), pag. 62 e *passim*.

(7) *Della enfiteusi* (Firenze, 1879), pag. 41, n. 8 e pag. 49, n. 10.

(8) *Della divisibilità del canone enfiteutico*, Appendice XVIII alla traduzione del LAURENT edita dal Vallardi, vol. VIII, pag. 547 e segg.

(9) *Istituzioni di diritto civile* (Firenze, 1886).

(10) *Commento sistematico del Codice di Procedura Civile* (Napoli, 1876), pag. 380, n. 324, pag. 382, n. 325.

(11) *Rivista ital. per le scienze giur.*, vol. V, ff. II e III (Roma. 1888).

Una quarta opinione è quella del Filomusi-Guelfi (1) che ritiene all'enfiteuta accordata dal diritto italiano *una proprietà risolubile per devoluzione*, ed al concedente *un diritto di credito con garentia reale*. Fu l'opinione cui di riflesso accennò il Corleo (2), seguito poi dal Tiepolo (3), e dal Rinaldi (4).

Ci sia lecito di starcene un poco fuori la lotta a vedere quali sono gli argomenti che si adducono o che si potrebbero addurre pro e contro le diverse figure costruite sul Codice italiano.

89. Contro coloro che sostengono il dominio nel concedente si osserva :

1) Il potere dell'enfiteuta è molto accresciuto di fronte alle leggi preesistenti. Le leggi civili napoletane attribuivano all'enfiteuta la sola metà del tesoro trovato nel fondo (1686 cap.) : il codice italiano gli accorda quanto al tesoro ed alle miniere che si scoprono nel fondo gli stessi diritti che avrebbe il proprietario e tutte le accessioni in generale (art. 1561 C. C.). Non si comprenderebbe come la legge volesse attribuire l'accessorio a chi non ha la proprietà della cosa principale (5).

2) L'enfiteuta, pel Codice Italiano, dispone, nonchè del diritto enfiteutico, del *fondo enfiteutico* (6) sia per atto tra vivi, sia per atto di ultima volontà ; e lo aliena *senza consenso* dal direttario,

(1) *Enciclopedia giuridica*, Enfiteusi, nota 6.

(2) *Storia della enfiteusi dei terreni ecclesiastici di Sicilia* (Palermo, 1871), pag. 47 e 55.

(3) *Raccolta di leggi speciali*, 2^a serie, vol. unico (Torino, 1881). *Legge*, 10 agosto 1862, pag. 461.

(4) *Delle colonie perpetue*, *passim*.

(5) FULCI (l. c.): « tutti i diritti che avrebbe il proprietario » egli interpreta : « tutti i diritti che avrebbe un proprietario ».

(6) La legge belga che attribuisce all'enfiteuta un semplice diritto reale dice appunto all'art. 6 che l'enfiteuta può alienare il suo diritto (LAURENT, *Principii di diritto civile*, n. 371, vol. VIII).

senza prelazione e quindi senza laudemio (art. 1562 C. C.); consenso, prelazione e laudemio ch'erano nelle ll. cc. napoletane (art. 1698).

3) L'enfiteuta può *redimere* il fondo dal canone (1564): il che importa in lui già la proprietà del fondo. Se ciò non fosse si dovrebbe ammettere in suo vantaggio il diritto di espropriazione forzata. Quel che è più grave, egli può redimere il fondo anche in caso di devoluzione (1565), per modo che il più forte argomento pei sostenitori della proprietà del concedente si risolve in nulla dinanzi al diritto dell'enfiteuta che con l'affranco evita la devoluzione.

4) Ogni 29 anni il concedente può chiedere la ricognizione del proprio diritto da chi si trova nel possesso del fondo enfiteutico (art. 1563); disposizione importante del Codice Italiano, massime se si guardino le leggi civili napoletane. Ivi un apposito rescritto del 17 febbraio 1838 ragionò il perchè non si era creduto di estendere l'art. 2169 ll. c. c. anche ai canoni enfiteutici: si disse « che l'enfiteuta riconoscendo nel suo titolo il dominio diretto in favore di altri, ricade naturalmente nella classe dei possessori precari.... e che quindi la eccezione istessa del pagamento del canone per trenta anni o più potrà importare che trovinsi prescritte le annate di canone precedenti, salvo però l'esecuzione dell'art. 2183 ll. cc.; ma non sarà mai prescritto il dominio diretto ed i correlativi suoi effetti legali ».

Ora se il Codice Italiano crede di dover estendere l'art. 2136 (2169 ll. cc.) anche ai canoni enfiteutici, segno è che il legislatore vide nella sua costruzione mancare al direttario la base giuridica che escludeva la prescrizione, vide cioè venir meno al direttario l'art. 2118 (2146 ll. cc.); s'intese dunque ritenere il canone come un credito estinguibile per prescrizione, onde se ne cautelava l'esistenza imponendone la rinnovazione a richiesta del concedente.

5) Si è detto pure che il legislatore a togliere ogni traccia di

dominio nel concedente, ha soppresso nell'art. 1556 che il canone venisse pagato *in ricognizione del dominio*.

6) Si è detto ancora che il legislatore a far rilevare l'indole personale del diritto del concedente chiama *obbligo* il dovere del canone (1958 n. 2 C. C.).

7) Per le leggi civili napoletane, atteso il doppio dominio, l'enfiteuta era tenuto al pagamento di tutti i pesi, salvo la ritenuta permessa dalla legge (art. 1687 ll. cc. e art. 3 Decreto 10 giugno 1817). Ed il regolamento per la legge sull'imposta fondiaria 14 luglio 1864, n. 1831, all'art. 15, mentre notava nelle dichiarazioni delle rendite qualunque detrazione per decime, canoni, livelli e pesi ipotecarii o censuarii, faceva salvo al contribuente il diritto di ritenzione o rivalsa che *legalmente* o convenzionalmente poteva competergli verso terze persone.—Il Codice italiano (art. 1558) dispone che le imposte prediali e tutti gli altri pesi che gravano il fondo sono a carico dell'enfiteuta, senza salvezza di ritenute. Se è vero che l'imposta fondiaria grava sul prodotto netto del fondo nella misura che può spettare al proprietario come tale, l'enfiteuta fu riguardato come proprietario. Infatti gli elementi che concorrono alla produzione sono: il fattore naturale, il capitale di esercizio ed il lavoro; tolto il capitale di esercizio ed il lavoro che danno un reddito industriale, dell'imposta fondiaria solo la parte che grava sul frutto del capitale di miglioramento dovrebbe essere a carico dell'enfiteuta; e la ritenuta delle leggi civili era diretta appunto al pagamento dell'imposta sul frutto del fattore naturale ch'era del concedente; posta dalla legge a carico dell'enfiteuta, fa assumere a costui la figura d'un proprietario pieno.

A queste osservazioni si risponde che la maggiore estensione data alle facoltà dell'enfiteuta non muta la natura del suo diritto; quel complesso di poteri può oggi rasentare anche di più il dominio, ma non prenderne interamente il posto. L'abolizione del diritto di prelazione e del laudemio non importa un mutamento nell'es-

senza del contratto enfiteutico: prelazione e laudemio sparirono con la legge belga (art. 12), senza che l'enfiteusi cessasse di costituire per l'enfiteuta un diritto reale *in re aliena*. Prelazione e laudemio importavano certo due elementi contrattuali favorevoli al concedente; aboliti, è manifesta la protezione spiegata a vantaggio dell'enfiteuta, ma la sostanza del diritto resta immutata. Nè si può fare assegnamento sulla lettera della legge che parla di disposizione *di fondo* e non *di diritto*: è familiare al diritto quest'uso di parlare di fondo enfiteutico, fondo usufruttuario per diritto enfiteutico, diritto di usufrutto; e che qui l'aggettivo *enfiteutico* manchi, non dice che non ci potrebbe essere e che anzi non sia sottinteso. Che il legislatore abbia tolto dalla definizione dell'enfiteusi che il canone si paghi *in ricognizione del dominio*, può meglio significare che l'enfiteusi assuma oggi forma più corretta, in modo che il canone risponda alle utilità cedute dal concedente, lasciando il falso concetto che gli venne dal medio evo, di essere cioè semplice indizio del dominio. Che il legislatore chiami *obbligo* e *credito* quello del canone, non può influire sul carattere del diritto del concedente; è obbligo ed è credito anche il *fitto*, e non se ne deduce che sia personale il diritto del locatore sulla cosa locata. Finalmente l'art. 1543, si è detto, non mira ad impedire la prescrizione acquisitiva dell'enfiteuta, ma quella del terzo a cui l'enfiteuta ceda il fondo a titolo di proprietà (art. 2117 c. c.). Il Codice parmense (art. 424) ed il Codice estense (art. 1634) avevano l'identica disposizione, eppure è indubitato che in quei codici non era a parlare di dominio dell'enfiteuta.

90. Contro coloro che sostengono il dominio dell'enfiteuta si osserva inoltre più specialmente:

1) Dato nell'enfiteusi il trasferimento del dominio nell'enfiteuta, si confonde la figura della rendita costituita con quella dell'enfiteusi; il che importerebbe una vera superfetazione. D'altra parte non si spiegherebbe perchè il legislatore volendo la stessa cosa nell'enfi-

teusi e nella rendita fondiaria, cioè il trasferimento della proprietà nell'enfiteuta, non lo esprime decisamente come fa nella rendita fondiaria. Quivi infatti il legislatore esplicitamente l'ha detto (art. 1781 C. C.); nell'enfiteusi invece ha adottato un metodo di enumerazione circa i diritti concessi all'enfiteuta; sistema molto somigliante a quello tenuto nell'usufrutto (art. 494). Notevole la voce *concedere* (art. 1556 C. C.) adoperata per l'enfiteusi, diversa dal *cedere* (art. 1778, 1780, 1781 e 1783 C. C.), adoperato per la rendita fondiaria. Notevole ancora la parola della legge a proposito delle miniere e del tesoro: il legislatore dice che l'enfiteuta vi avrà tutti i diritti *che vi avrebbe il proprietario*, molto diverso dalla dizione *che vi avrebbe un proprietario*, poichè quella determinazione si riferisce precisamente al proprietario del fondo in contrapposizione all'enfiteuta. E quando il Lordi combattendo la superfetazione viene opponendo le differenze che sono tra i due contratti, ci fa una petizione di principio; infatti noi vediamo appunto l'inutilità di queste differenze quando i due istituti convengono nella loro essenza giuridica e nel loro scopo sociale. In Francia, giunti a vedere il trasferimento del dominio nell'enfiteuta, l'enfiteusi diventò sinonimo di rendita; e come era completamente identica la costruzione giuridica, così anche simile era lo scopo; anzichè sprone al miglioramento della coltura, l'enfiteusi come la rendita diventò un rimedio e nel medesimo tempo un incoraggiamento all'assenteismo, dando agio ai proprietari di star lontano dai loro fondi senza la certa perdita degli stessi (1). La differenza tra due istituti giuridici non vuol ricercarsi nei particolari secondarii della loro struttura, ma nella loro fisionomia generale e nel loro scopo. Chi sconosce nell'enfiteusi l'obbligo ed il fine del migliorare, ne smarrisce l'elemento ed il fine caratteristico, ed invano tenterà di mettere in rilievo le differenze fra esso e la rendita fondiaria, quando nega la proprietà al concedente.

(1) V. prefazione di HUTTON a POTHIER: *Il contratto di enfiteusi*.
SIMONCELLI — *Enfiteusi* — Vol. I.

2) La facoltà d'imporre servitù sul fondo enfiteutico, come è implicitamente data all'enfiteuta, contraddice al concetto di trasferimento della proprietà nell'enfiteuta. Se questo fosse, dovrebbe avvenire a proposito della costituzione di servitù sul fondo enfiteutico quel che avviene nella vendita, nella permuta e nella rendita fondiaria. In questi contratti, in caso di risoluzione, si distinguono i diritti e i pesi costituiti prima e quelli costituiti dopo la domanda di risoluzione: i primi restano salvi, i secondi cadono (articoli 1511, 1553, 1787 e 1933 n. 3° C. C.). Invece nell'enfiteusi, colla devoluzione, cadono tutti i diritti senza distinzione, perchè come quelli stabiliti sul fondo del coniuge, sono costituiti revocabilmente, non, come si dovrebbero da un proprietario, irrevocabilmente (art. 665 C. C.).

3) La devoluzione accordata al concedente pel mancato pagamento del canone e pel deterioramento o non miglioramento del fondo, non si concilia con l'assenza del dominio; nella rendita fondiaria infatti non ha luogo. Forse si può invocare, nel caso di devoluzione per mancato pagamento, la regola della condizione risolutiva tacita inerente in tutti i contratti bilaterali (art. 1165 e quindi 1511, 1551, 1552 ecc.), onde il contratto si risolve per l'inadempimento degli obblighi assunti, come, abbiain visto, ragionò Romagnosi. Per la devoluzione a causa di deterioramento, si potrebbe forse sostenere che l'enfiteuta deteriorando la cosa, sottrae garentia al concedente, ed invocare per analogia la ragione dell'art. 1890 C. C., pel quale se i beni sottoposti all'ipoteca perissero o si deteriorassero in modo che fossero divenuti insufficienti alla sicurezza del creditore, questi ha diritto ad un supplemento d'ipoteca e in mancanza al pagamento del suo credito; e quella dell'art. 1785 n. 3°, pel quale il debitore di un'annua rendita può essere costretto al riscatto della medesima se venendo a mancare le cautele date, non ne sostituisce altre di eguale sicurezza. Anche per la devoluzione in caso di miglioramento si potrebbe dire che vige la regola del patto commissorio.

Ma guardando un po' più in fondo si scorge la povertà di questa ragione. Posta la trasmissione della proprietà nell'enfiteuta, non si sa più comprendere l'interesse del direttario che il fondo sia migliorato: che il fondo migliorato accresca le sue garanzie pel pagamento del canone è vero, ma dubitiamo che ci sia chi possa relegare il famoso interesse del concedente pel miglioramento a questa ragione, la quale sopperendo come argomento meschino alla mancanza di un vero interesse giuridico, sconosce la storia e l'importanza dei contratti enfiteutici.

Quest'ostacolo non isfuggi al Lordi; ma è curioso come egli se la cavi. « *Benchè sanzionato espressamente e sotto pena di devoluzione nel caso di inadempimento* », egli dubita che l'enfiteuta abbia l'obbligo di migliorare il fondo. « Ed il dubbio, soggiunge, in me nasce da questo, che essendo l'interesse la sorgente e la misura di ogni azione giuridica, e le miglirie del fondo enfiteutico non interessando il concedente, perchè appartengono all'enfiteuta, così io dubito, che questo vi possa esser tenuto e astretto, per la mancanza appunto d'interesse da parte del concedente ridetto (art. 1556 C. C. e 36 Codice Procedura Civile) ». In altri termini il Lordi dice che, secondo la costruzione da lui sostenuta, quest'obbligo nella legge non ci dovrebbe essere; ma, diciamo noi, quest'obbligo nella legge c'è; dunque la sua costruzione non si fonda sulla legge.

4) Inoltre col perimento totale del fondo enfiteutico l'enfiteuta è liberato dalla prestazione, ed in caso di danno notevole può retrocedere il fondo (art. 1560 C. C.); il che contraddice alla massima *res perit domino*. Come sostenere che il concedente non vanti sul fondo alcun dominio, se egli partecipa al danno della perdita della cosa?

Si è risposto invocando per analogia l'art. 1298 e l'art. 1119 C. C., pei quali, si è detto, quando perisce la cosa, anche l'obbligazione si estingue. Ma l'art. 1298 suppone la perdita della cosa *dovuta*, non già quella della cosa *data*, il caso cioè in cui l'obbligazione non

può esistere per mancanza di oggetto: quando la cosa è *data* e perisce presso l'acquirente, allora è il caso preciso della massima *res perit domino*.

Similmente l'art. 1119 si riferisce alle obbligazioni che nascono senza causa; il perimento della cosa nell'enfiteusi sarebbe un fatto posteriore al trasferimento del dominio: la cosa è già passata nella proprietà dell'enfiteuta quando perisce, e perendo essa, dovrebbe rimaner salvo al concedente il diritto alla prestazione. Il che si conferma con la costruzione della rendita costituita; quivi, dove si verifica una vera cessione di dominio, nulla è detto della liberazione del debitore in caso di perimento dell'immobile.

91. Gli appunti si fanno anche più gravi, quando dando il dominio all'enfiteuta, si accorda al concedente non il diritto reale immobiliare escogitato da alcuni, ma un semplice diritto di credito con garentia reale. Infatti:

5) Se davvero il direttario non vantasse che un diritto di *credito* con garentia reale, allora alle giustificazioni da noi proposte per sorreggere in certo qual modo la devoluzione per deterioramento, si potrebbe obbiettare domandando perchè, anziché alla devoluzione non si assoggetti il fondo enfiteutico al trattamento del fondo sottoposto a garentia reale (art. 1980 Codice Civile).

6) Similmente posto il diritto del concedente come un diritto di credito, il Codice Civile nella classificazione delle cose mobili dovrebbe porre anche il diritto del concedente dove pone tutti i diritti e le obbligazioni e le azioni anche ipotecarie, che hanno per oggetto somme di danaro e le rendite (art. 418 C. C.). Invece pone quel diritto fra gl'immobili, a fianco a' *iura in re aliena*, all'usufrutto, all'uso, all'abitazione ed alle servitù prediali (art. 415).

7) Non si spiega neppure più come sia capace di ipoteca (1964 Codice Civile). Il che appunto faceva mutare opinione al Filomusi-Guelfi, nelle sue lezioni.

8) Nè si spiega come possa invocare la protezione delle azioni

possessorie, oggi che la scienza ha ripudiato interamente il cosiddetto possesso dei diritti.

9) Mutato il diritto del concedente in un diritto di credito con garentia reale, il canone dovrebbe essere soggetto alla imposta di ricchezza mobile a norma dell'art. 5 della legge sull'imposta dei redditi di ricchezza mobile, perchè non implica alcun diritto di dominio nè di condominio. Invece l'art. 4 della legge citata dichiara non soggetti all'imposta i redditi che dipendono da dominio diretto; e l'art. 5 esclude dall'imposta i detti redditi, mentre vi comprende i censi, le decime, i quartesi, i frutti di capitali *quando-cumque* e le soggiogazioni.

92. Ma ove si guardi un poco più addentro nel concetto del diritto reale immobiliare escogitato per evitare queste ultime accuse fatte alla costruzione del dominio dell'enfiteuta, si scorge ch'esso si presenta più come espediente di conciliazione, che come genuina e sana emanazione del diritto: di reale-immobiliare non c'è che la veste, la persona è tolta via. Invero questo diritto reale cerca invano una categoria cui assegnarsi: non è reale nel senso di diritto di credito con garentia reale, perchè esso è escogitato appunto per sfuggire ai colpi rivolti a questo; non è reale nel senso delle servitù prediali, chè mancano i due fondi e l'esercizio d'una potestà sulla *res*: non è reale neppure nel senso di una servitù personale, usufrutto, uso, abitazione, perchè oltre che può esser perpetuo, non importa godimento di cosa. Finchè duri l'enfiteusi (e solo durante questo tempo è visibile, perchè finita quella, anch'esso finisce), non ha altra manifestazione che il diritto al canone: questo è il suo contenuto. Spogliato il concedente del dominio, non può ravvisarsi alcuna realtà nel diritto alla devoluzione, sia che per esso il fondo ritorni al concedente, sia che per affranco vada all'enfiteuta, perchè non ha carattere reale il diritto di estinguere un contratto. Se ciò fosse, anche al venditore che pel patto commissorio riprende la cosa venduta si dovrebbe attribuire un diritto reale durante il tempo che

il compratore non paga. Non può ravvisarsi la realtà durante l'enfiteusi in questo diritto che, mentre dura l'enfiteusi, resta necessariamente potenziale e che, quando si esercita, estingue l'enfiteusi. La percezione del canone è un contenuto affatto identico a quello delle rendite, unica figura a cui si assimila, e la quale non importa alcuna realtà.

L'immobilità attribuita dalla legge è una creazione più che fittizia; su di essa mal si adagia il diritto di un'ipoteca. Il Codice la consacra (art. 1967 n. 3°), ma è un evidente vestigio di vecchia costruzione.

Finalmente, ridotto a quel contenuto il diritto del concedente, riproduce nel fatto la dottrina del possesso dei diritti, in cui l'esazione del canone non si presenta come prova del possesso, indice di esso, ma come atto possessorio, come contenuto del possesso.

Se i sostenitori di questo diritto volessero davvero dare un fondamento scientifico alla realtà che foggiano sugli articoli del Codice italiano, si troverebbero, io credo, in un imbarazzo identico anzi maggiore di quello in cui si sono trovati i trattatisti germanici a proposito del loro *Reallast*. Fondandosi sull'odierno diritto prussiano e quindi con miglior ragione dei nostri, anche quelli giungono a riconoscere la realtà in rapporti in cui l'obbligo a ricorrenti prestazioni è legato ad un fondo e su questo eseguibile; e tale realtà riconoscono non pure al rapporto, ma anche alle sue conseguenze, quindi alle stesse prestazioni. Pel diritto prussiano i *Reallasten*, se validi ed iscritti (aventi pubblicità), sono espressamente posti fra i diritti reali (*Real-forderungen*), sono protetti da un'azione reale e dalle azioni possessorie, e nella ripartizione del prezzo di compera del fondo gravato venduto forzatamente, l'avente diritto alla prestazione è soddisfatto con preferenza anche per le prestazioni arretrate e correnti. E, più che su questi segni di legge positiva, quei trattatisti fondano la realtà dei *Reallasten* nella storia che la realtà stessa ha avuto presso di loro. Sul suolo tedesco,

scrive il Dernburg, crebbero nel M. E. svariatissime specie di diritti sulla cosa, in modo slegato, secondo il piacere ed il bisogno. Al pensiero del diritto tedesco che vi si manifestava venne incontro nei nuovi tempi l'istituzione del libro fondiario (Grundbuch). Esso fece sì che diritti personali (Ansprüchen) acquistassero, mediante l'iscrizione, forza contro qualunque terzo, e si vestissero così di realtà. Una legislazione che conosce il libro fondiario, non potrà facilmente attenersi al tipo determinato di diritti reali conforme al diritto romano. Il Landrect statuisce che i diritti su una cosa diventano reali col possesso o con l'iscrizione (I, 2, § 135). Secondo l'odierno sviluppo la realtà nasce a preferenza con l'iscrizione. Quindi pei diritti reali nel nuovo senso non è affatto richiesto che essi diano al titolare una potestà immediata sulla cosa altrui; anzi spesso il loro contenuto principale è l'obbligo del proprietario della cosa servente ad una prestazione, quindi per principio hanno una natura obbligatoria. La parte reale di questi diritti sta in ciò che ad onta di qualunque cambiamento di proprietà, a volontà dell'avente diritto, da ultimo per mezzo giudiziale, essi possono essere realizzati fuori della cosa (*aus der Sache*) o sulla cosa (*an der Sache*). In ciò si fonda il peso della cosa stessa, la sua soggezione al diritto » (1).

Nondimeno la maggioranza dei giuristi rifiuta il carattere della realtà al *Reallast*. Mentre il Wächter (2) il Beseler (3) il Förster (4) riconoscono le realtà nel *Reallast*, negandola alle particolari prestazioni scadute, il Puchta (5), il Savigny (6), il Gerber (7)

(1) DERNBURG, vol. I, § 183, p. 448 e 449.

(2) *Vrorterungen*, I, p. 127.

(3) R. R. § 190.

(4) Vol. 3, § 188.

(5) *Vorlesungen*, vol. I, § 178.

(6) *Obligationenrecht*, vol. I, p. 134.

(7) *Abhandl.* vol. II, p. 231; P. R. § 167.

il Friedlieb (1) negano affatto ogni realtà; essi veggono nel *Reallast* non altro che un diritto a prestazioni, le quali differiscono dalle altre solo in ciò che il subbietto obbligato si determina col possesso attuale (*iedesmaligen*) del fondo. La loro discussione è opportunissima al nostro riguardo.

Per sostenere la realtà del *Reallast* si disse: la proposizione romana «*servitus in faciendo consistere nequit*» è specificamente romana, ma non è una proposizione giuridica dedotta logicamente ed universalmente dal concetto della realtà, e si credette di poter arricchire la categoria della servitù con una nuova classe di servitù di diritto germanico. Ed a combattere l'obbiezione che vi sia del contraddittorio nell'ammettere come contenuto di un diritto reale l'obbligo in un altro di pagare una prestazione, si ricorse all'obbligo di fare che s'incontra nella *servitus oneris ferendi*, pel quale si intenta anche un'*actio confessoria*. Ma giustamente si oppose che in questo caso l'elemento obbligatorio in relazione con l'altro contenuto della servitù è assolutamente accessorio, e che l'*actio confessoria* compie in quel caso speciale la funzione di un'azione personale; invece la pretensione del *Reallast* consiste non solo principalmente, ma esclusivamente in un diritto alla prestazione (2).

Si è preteso anche personificare il fondo gravato e dedurne quindi la realtà del rapporto (3); ma si è osservato che tale personificazione è una finzione per la quale non si spiega come ad oggetto senza volontà possa incombere un *facere* (4); che, volendo essere più coerente, questa personificazione dovrebbe portare ad ac-

(1) *Ergänzende Erörterungen zur Theorie der Realasten*, nei *Jharb.* di GERBER e JHERING, *passim*.

(2) FRIEDLIEB, *loc. cit.*, p. 301 e 302 § 1.

(3) STROHN, nello *Striethorfts Archiv*, vol. 12, p. 347; DUNKER, *Realasten*, § 16.

(4) DERNBURG, *loc. cit.* p. 779 § 305.

cordare un carattere obbligatorio al *Reallast*: in una persona non può gravare alcun diritto reale (1).

Si è anche invocata l'applicazione della *Gewere* come sostegno della realtà (2); ma si è risposto che la *Gewere* fu all'avente diritto accordata non sul fondo gravato, ma sul censo; che essa è una categoria rispondente a tutti quei diritti che hanno il carattere della durata, della continuità; quindi dal perchè i *Reallasten* presentano comune coi *iura in re* questo carattere non si deduce la identità dei due diversi ordini di rapporti: essi restano sempre distinti perchè diverso ne è il contenuto, vera base della loro classificazione (3).

Lo stesso si dice dell'uso delle azioni possessorie venute a garantire i *Reallasten* dopo la sparizione della *Gewere*, per impulso del diritto canonico: dalla comune possibilità di una provvisoria difesa giuridica che si fonda sull'esteriorità del rapporto giuridico (la continuità, la durata) non si può conchiudere per una fondamentale identità dell'interna natura dei diritti cui quella difesa conviene (4).

Neppure dall'*actio confessoria* che la legge accorda per far valere il *Reallast* si può dedurre la realtà; manca in tal caso all'*actio confessoria*, intesa a far valere un diritto a prestazioni, lo elemento reale, e manca al *petitum* il carattere affatto vindicatorio (5).

Si è voluto infine conchiudere per la realtà del *Reallast* in prestazioni in natura, in censi ed in simili rendite a termine, da ciò che i frutti sono accessioni del fondo (6); ma, secondo il concetto

(1) FRIEDLIEB, *loc. cit.*, p. 305, § 3.

(2) GENGLER, *Lehrbuch des deutsch. Privatrechts*, p. 296.

(3) FRIEDLIEB, *loc. cit.*, § 2, p. 302 e § 4, p. 308 e segg.

(4) FRIEDLIEB, *loc. cit.*, § 5, p. 311.

(5) FRIEDLIEB, *loc. cit.*, § 5, p. 312 e segg.

(6) RENAUD, *Beitrag zur Theorie der Reallasten*, 1841.

germanico, i frutti non sono accessioni del fondo, ma provengono dal lavoro, e spettano a colui che li ha meritati (1).

Trasportando questa discussione a proposito del preteso diritto reale del concedente secondo il Codice civile italiano, non dovremmo aggiungere parola a quelle dette per combattere la realtà del *Real-last*, se non fosse la risposta a quest'ultima deduzione di Renaud data dall'Heimbach, la quale risposta, poichè speciale al diritto germanico, ci lascia insoddisfatti pel nostro diritto.

Anzitutto il concetto dell'accessione funziona ogni qualvolta una pretensione giuridica si indirizza al principale; chè se la pretensione riguarda l'accessorio soltanto, allora cessa la funzione dell'accessione e l'accessorio si considera da sè senza alcuna influenza del principale. Così i frutti anche dopo raccolti sono colpiti d'immobilizzazione in caso di espropriazione forzata del fondo (art. 2085 2º comma e 2086 C. C.); e viceversa ancorchè non raccolti nè maturi possono essere venduti come mobili ed anche pignorati (art. 589 del Cod. proc. civ.) (2). La natura del principale si riverbera sull'accessorio quando questo si considera come un tutt'uno con quello; considerato staccato ed a sè, assume carattere proprio e distinto. Peggio poi se con l'accessione si voglia non solo estendere in ogni caso la natura del principale all'accessorio, ma la natura del diritto che si abbia sul principale al diritto che si abbia sull'accessorio e viceversa. Le legislazioni hanno bandito da un pezzo qualunque reminiscenza di immobilità e di realtà a proposito di prestazioni quali che siano, assegnando loro il carattere puramente obbligatorio. Manca inoltre al diritto dell'odierno concedente quella fisionomia storica che può in altri diritti lasciar indurre un'idea di realtà come per le decime, e come, attesa una legislazione speciale innanzi accennata, per le pre-

(1) HEIMBACH, *Rechtslex. di Weisske, Real-lasten*; FRIEDLIEB, *loc. cit.*, § 3, pag. 305.

(2) GIANTURCO, *Sist. di dir. civ. it.*, I, p. 82.

stazioni coloniche. Manca infine il concetto germanico della realtà, che fa sussistere ancora in quel diritto anche il possesso dei diritti.

93. La deficienza, dunque, dell'esposta costruzione ci sospingerebbe più verso l'opinione purista dell'altra romana. Vorremmo proprio volentieri obbedire all'avvertimento del De Crescenzo « di rapportare, cioè, le istituzioni giuridiche, in ispecial modo quelle che oggi mostrano un carattere incerto e ben poco definito, ai tipi classici, finchè una chiara ed esplicita determinazione di legge non lo vieti ». Ma troppo lavoro di giurisprudenza, troppa vita giuridica si è sviluppata e si è mossa in seno all'enfiteusi attraverso i secoli. L'enfiteusi è giunta a noi troppo diversa dalla costruzione romana; il suo tipo, massime col diritto di affranco, è tanto poco conforme allo spirito romano, che ci pare assolutamente inconcepibile una *proprietas* così precaria e dipendente come quella che resterebbe nel concedente. Certo una delle note caratteristiche della proprietà romana, come profondamente rilevò il Böcking, è quella sua astrattezza e indeterminatezza capace delle più varie determinazioni, quella sua elasticità che permette di ridurre al minimo le facoltà del proprietario sulla sua cosa. Ma nella costruzione italiana non è che sono soltanto limitate le facoltà del dominio nel concedente, insomma non è solo ristretta la quantità dei poteri che compongono la parte dinamica del dominio; è l'essenza, è la qualità caratteristica di esso che vien tolta con l'affrancazione coatta per legge; mentre è romanamente inconcepibile una realtà, nonchè un dominio, la cui esistenza è così fragile e condizionata. Il che non poteva sfuggire al senso giuridico profondo del Filomusi, che non potette riconoscere al diritto del concedente, preso così a sè, altra indole che quella di diritto personale. L'enfiteusi *cum pacto de affrancando* non è costruzione romana, è prodotto medioevale, in cui c'è tutto un movimento di vita nuova. L'interprete (ed è qui anche l'intuizione felice del Filomusi) non può trascurare l'evoluzione subita internamente dall'istituto attraverso i secoli: l'interpretazione più

giusta della legge è quella che più tien conto della vita giuridica che si è svolta in seno ad un istituto. L'enfiteusi *cum pacto de affrancando* è nata quando l'enfiteuta aveva già fatto il primo passo verso l'acquisto della proprietà, mediante la costruzione sia pure scorretta ma profonda del doppio dominio, quando ad onta della obbligatorietà delle migliorazioni, dopo una lotta interessante, restò padrone delle migliorazioni. E quando tutto un movimento legislativo, innanzi esposto, portò l'enfiteuta al punto di poter dire incondizionatamente e sempre al concedente: ecco il capitale del vostro canone, la proprietà è mia; il giurista, spingendo l'occhio a fondo, non può più tornare al diritto romano. Il diritto del concedente è troppo condizionato, dipendente, precario per conservare la sua indole dominicale di fronte a quello assoluto, incondizionato dell'enfiteuta, che può subito dopo il contratto (e il poterlo basta) redimere il fondo.

94. Il Mirabelli ha creduto di risolvere giuridicamente e scientificamente il quesito, rimettendo in onore la teoria del doppio dominio. A parte il significato profondo che noi abbiamo altrove riconosciuto storicamente al concetto del doppio dominio, basta dire *doppio dominio, dominio diviso* per esprimere che siamo fuori di qualunque costruzione rigorosamente scientifica. Dal punto di vista poi affatto positivo, dubitiamo molto che la definizione dell'enfiteusi italiana possa dirsi fatta con la costruzione del dominio diretto ed utile. Il Mirabelli risale alla nota distinzione della *essenza* e della *natura* dell'enfiteusi; posta come *essenza* dell'enfiteusi (la concessione del godimento di un fondo, coll'obbligo di pagare al concedente un'annua pensione e di migliorarlo), seguono come *naturalia* il non poter affrancare, il laudemio, la prelazione, limiti che potevano essere tolti con patto senza che il contratto mutasse. Il Codice italiano avrebbe conservata l'essenza originaria dell'enfiteusi, e ne avrebbe mutata profondamente la natura. Preseindiamo dall'idea poco esatta dei diritti dell'enfiteuta, che il Mirabelli limita a quelli di godimento

distinti dai diritti sulla sostanza della cosa; prescindiamo pure dalla formale distinzione di essenza e natura; chè anzi, trattandosi di interpretare un diritto venutoci non dalle fonti pure e dirette di studi romanistici progrediti, ma appunto da un diritto romano scolasticamente nutrito dalla pratica e dalla giurisprudenza, accettiamo pure la distinzione; prescindiamo pure dalle continue, insistenti dichiarazioni del legislatore di voler proprio bandire qualunque idea di doppio dominio; esaminiamo se il Codice italiano si può dire non abbia trasformato l'istituto giuridico costruito sul concetto del dominio diviso.

Scritto l'articolo 1564, mentre esso suona *legge eccezionale e violatrice, in nome della pubblica utilità, del diritto di tutti i concedenti di enfiteusi anteriori alla legge italiana, suonò patto necessario legale, accettato dalle parti per l'enfiteusi posteriori alla legge stessa*. Di qui consegue che noi possiamo studiare utilmente, a proposito di queste enfiteusi, la costruzione di quelle in cui era convenuto il *pactum affrancandi*.

Abbiamo avuto occasione di esporre innanzi quel che decideva la giurisprudenza antica: prima dell'affrancazione, dicemmo, la facoltà dell'affrancare non toglieva al concedente il diretto dominio con le conseguenze e le affezioni giuridiche che ne derivavano (1).

Notammo pure come coerentemente a questo principio la Rota Romana, non ostante il patto di affrancazione, attribuiva al concedente il diritto di prelazione; e si era in generale d'accordo che nella enfiteusi pura e semplice la facoltà di affrancare non arrestava la devoluzione quando in questa, prima dell'affranco, si fosse in corso.

Con questa dottrina così precisa e coerente al principio cui si informava, combacia la costruzione italiana, in cui la prelazione è tolta e la devoluzione cade di fronte all'affrancazione? Si possono

(1) V. retro, n. 43, p. 153 e segg.

dire conservati qui quegli *effectus dominii* che nella costruzione antica esistevano *ante directi dominii translationem*?

95. Guardando serenamente tutto il movimento della enfiteusi italiana, si presenta innegabile la intenzione ch'ebbe il legislatore di favorire gli enfiteuti e la libertà della terra incitando quelli alla proprietà piena per mezzo dell'affranco. È questa la disposizione più saliente che mutò l'indole del contratto enfiteutico nel sistema livellare del gran Leopoldo e nelle enfiteusi siciliane della legge del 1862; è questa la disposizione che forma l'argomento maggiore dei sostenitori del dominio dell'enfiteuta, e l'ostacolo più duro per gli avversarii.

I compilatori del Codice italiano che la costruzione novella non creavano *ex nihilo*, ma che modellavano precipuamente sul tronco del doppio dominio, a calmare l'ira di coloro che dell'abolizione del doppio dominio facevano una condizione *sine qua non* per la conservazione dell'enfiteusi nel Codice, si affrettarono a toglierle quanto più potevano dalla odiata sembianza. Tolsero accuratamente da tutto il Codice le parole *dominio diretto* e *dominio utile*; negarono la prelazione al concedente, accordarono all'enfiteuta la facoltà dell'affranco ed a questa subordinarono perfino la devoluzione: tagli cotesti netti e recisi che del dominio diretto ben poco lasciarono sul vecchio tronco. Il che congiunto col diritto completo al tesoro ed alle accessioni dato all'enfiteuta, col peso dell'imposta fondiaria messa tutta a suo carico, col movimento storico avvenuto nella essenza dell'enfiteusi e con le dichiarazioni e i precedenti legislativi cui si informava la legge italiana, giustifica il dubbio non forse col contratto enfiteutico tutto il dominio oggi passi all'enfiteuta. Nondimeno, togliendo al concedente il precipuo contenuto del dominio diretto, i compilatori del Codice gliene lasciarono delle evidenti vestigia, quali l'immobilità del diritto, la capacità del diritto stesso ad esser base di ipoteca, e ad esser protetta dalle azioni possessorie, la partecipazione al danno del caso fortuito, la esenzione

dalla tassa di ricchezza mobile, e, interpretando rettamente lo scopo del contratto enfiteutico, la devoluzione. — Potranno farsi sforzi di logica e di acume per cercare una giustificazione a questi caratteri, ma l'occhio sereno dello scienziato non può vedere in essi se non le sembianze della vecchia figura.

Che la vita avesse scosso il rigore romano, e che la costruzione del dominio diviso andasse formulata con correttezza giuridica, erano due fatti innegabili. Il legislatore italiano si propose troppo quando intese dare tutto all'enfiteuta, senza domandarsi se la costruzione voluta fosse acconcia a regolare un contratto, così come era adatta a risolverne molti; egli, inoltre, non fece neppure bene, chè, acconciando in fretta alla nuova figura la veste della vecchia, rese irricognoscibile questa e quella.

È doloroso che durante tutto un secolo di legiferare, l'enfiteusi si trovi oggi nè più nè meno nello stato in cui la trovò Pothier in Francia, confusa colla rendita fondiaria ed irta delle odierne contraddizioni. Anche ivi il concetto del doppio dominio pareva e si voleva bandito: per Pothier l'enfiteusi semplice è « un contratto col quale una delle parti *cede* all'altra un fondo, o qualche diritto immobiliare e si obbliga a farglielo possedere a titolo di proprietario, colla riserva ch'ei fa di un diritto annuo di una certa somma di denaro o di una certa quantità di frutti ch'ei ritiene sul detto fondo, e che l'altra parte si obbliga per parte sua di pagargli finchè possederà il detto fondo » (p. 4). « Il diritto che la tradizione del fondo censuato trasferisce nell'enfiteuta e che passa ai suoi successori, tanto a titolo universale che a titolo particolare, è il diritto di *dominium* e di proprietà del fondo. Il diritto di rendita che il concedente vi si ritiene non è propriamente il *dominium* del fondo, ma un semplice diritto territoriale ». (p. 60). — Ed alla distanza di tre pagine, ecco la definizione del diritto del concedente: « Il diritto di rendita enfiteutica essendo una specie di smembramento del fondo che il concedente non trasferisce nell'acquirente che coll'obbligo

della deduzione del diritto di rendita ch'ei vi ritiene, si può quindi asserire che la proprietà del fondo *si trova in qualche modo divisa tra l'enfiteuta e suoi successori che lo hanno soltanto a patto di tal deduzione, e tra il concedente e i suoi successori, creditori della rendita* » (p. 63).

Questo ricorso ci fa avvertiti che la costruzione del Codice è erronea, e che qualunque sforzo potrà dar prova di acume ma non rendere armonico quel che è nato disarmonico. È inutile raggirarsi nella cerchia di ferro degli articoli del Codice per trarne una soluzione giuridica; quella cerchia è fuori del diritto, quegli articoli, improntati ad altro scopo, come Codice civile consacrano un disequilibrio economico e giuridico.

La soluzione del quesito giuridico nell'enfiteusi non va ricercata nella logica della costruzione italiana; essa è profonda e sta nelle ragioni economiche che spiegano l'enfiteusi; sta nel regime e nella storia della proprietà. È meraviglioso come quasi nessun contratto meglio di questo porti nella fisionomia, attraverso i secoli, i lineamenti dei secoli, nessuno riassume nelle contraddizioni stesse delle disposizioni vigenti i risultati di una lotta lunga, non cessata ancora, del lavoro anelante alla proprietà terriera e della resistenza dei possessori terrieri. Anzi che tentare vanamente di eliminare le contraddizioni del legislatore, partecipe lui stesso della lotta, la scienza del diritto ha il compito più alto e più utile di spiegarle con una larga considerazione dell'orizzonte sociale e della storia dell'istituto. Solo da questa considerazione può il giurista attingere la vita e lo sviluppo giuridico del contratto e la norma per dirigerlo al conseguimento del suo scopo.

§ 2.

L'indole economica del contratto d'enfiteusi del Codice civile italiano.

SOMMARIO

96. Caratteri economici dell'enfiteusi romana: il canone — 97. La disponibilità delle migliorazioni — 98. La perpetuità del contratto — 99. Le censure contro l'enfiteusi — 100. La redimibilità del canone; critica — 101. L'utilità dell'enfiteusi — 102. I contratti succedanei dell'enfiteusi — 103. Il pro e il contra della perpetuità dell'enfiteusi — 104. I rimedi.

96. I caratteri più importanti che dell'enfiteusi fecero, in diritto romano, un contratto distinto, furono: l'uso e il godimento ampio del fondo, limitato solo in questo che l'enfiteuta non potea deteriorare la cosa; il canone irriducibile per danni particolari; la perpetuità o almeno il lungo termine del contratto; la disponibilità delle migliorazioni nell'enfiteuta, salvo la prelazione in caso di vendita. Essi, meno la prelazione, funzionano anche oggi nell'enfiteusi italiana, e si corrispondono con sano equilibrio; ma vi si aggiunsero l'obbligo del migliorare, la piena disponibilità del fondo ed il diritto di redimerlo consentito all'enfiteuta. Con ciò, e massime con quest'ultimo carattere, l'equilibrio permane? E se no, vi sarebbe modo di ricondurlo? Ecco l'oggetto del presente studio.

Quando un proprietario dà in enfiteusi un fondo, fornisce all'enfiteuta il fattore naturale in cui l'enfiteuta, con la libertà d'un quasi

NB. Ripubblico integralmente questo articolo inserito nell'*Archivio Giuridico*, vol. XL, fasc. 1-2: esso ebbe la fortuna di eccitare nuove discussioni sull'argomento, le quali portarono poi alle riforme, che più innanzi esaminiamo.

proprietario, può far valere i suoi capitali ed il suo lavoro; fattore cui può andar congiunto anche un capitale già immedesimato nel fondo mercè la precedente industria del proprietario: questo concorso del proprietario alla produzione trova il suo compenso nel canone, il quale nel primo caso è rendita soltanto; nel secondo è rendita e profitto insieme (1).

Di regola il canone fu sempre più tenue del fitto; anzi presso i trattatisti, i dottori e le Ruote (sia pure a torto) (2), la sproporzione tra la prestazione e il fondo e la sua tenuità di fronte a quella che sarebbe stata la misura del fitto, costituì uno degli elementi, che, nell'interpretazione di un contratto dubbio, faceva propendere pel carattere enfiteutico. Un tempo siffatta tenuità potea spiegarsi con l'elevatezza della somma che l'enfiteuta pagava come diritto di di entrata, investitura, calciario (3); e col fatto che, massime in

(1) Si può applicare al canone quel che il GOLTZ dice del fitto (Agricoltura, P. I, *Bibl. degli Ec.*, § III, vol. II, pag. 176, § 45). « La rendita del suolo (*Grundrente*) tocca al proprietario della terra e, trattandosi di beni dati in affitto, è compresa nel fitto ma non si identifica con questo; in quanto il fitto comprende oltre la *rendita* della terra anche l'*interesse* del capitale rappresentato dagli *edifizii* di economia e del capitale impiegato nei *miglioramenti* e non ancora ammortizzato. Una determinazione a parte della vera e propria «rendita della terra» non si può fare, in quanto è impossibile sapere quanto capitale sia stato impiegato nei miglioramenti della terra e qual quota di esso sia già stata ammortizzata ».

(2) « Ganz ohne Grund aber haben diess früher Manche als ein wesentliches oder regelmässiges Merkmal des emphyteutischen Rechtsverhältnisses angesehen, daher in der Festsetzung einer grösseren Abgabe einen Beweis gegen die emphyteutische Natur einer Pachtung finden wollen » ARNDT, *Emphyteuse*, nel *Rechtslexicon* di Weiske, vol. III, p. 892.

(3) V. MURATORI, *Ant. it.*, Dissert. 35. — V. Archivio Storico per le provincie meridionali (anno XII, fasc. IV) il mio articolo « Della prestazione cosiddetta *calciarium* nei contratti agrarii del M. E. ».

talune regioni, trattavasi di enfiteusi cosiddette appodiatizie, ossia enfiteusi di beni offerti ad enti morali e ripresi dagli oblatori a tenuissimo canone (1). Potea spiegarsi coll'obbligo delle migliorazioni che col tempo si venne aggiungendo all'enfiteusi, quando le migliorazioni cadevano a beneficio del proprietario; poteva anche spiegarsi col pochissimo margine che aveva la rendita, in terreni anche fertillissimi, quando la scarsa popolazione non rendeva attivo il principio della fertilità decrescente (2), e quando la fisionomia del pro-

(1) V. FIERLI, *Dei livelli di manomorta* (Firenze, 1805) sez. IV, p. 33; POGGI, *Saggio di un trattato teorico-pratico sul sistema livellare secondo la legislazione e la giurisprudenza toscana* (Firenze, 1842) vol. I, pag. 82; ma specialmente PAGNINI, *Praxis rerum emphyteuticarum Archidiocesis Urbini, aliorumque Locorum, ubi sunt redactae ad instar allodialium* (Fulginiae, MDCCXXIII) tit. I, p. 3.

(2) ROSSI, *Cours d'Économie politique*, p. 95: « Lorsque dans le moyen âge on faisait certains contrats, certaines concessions connues sous le nom d'emphytéoses, on donnait souvent des terres de la plus grande fertilité naturelle pour une redevance minime, quelquefois presque nulle, quelquefois même pour une redevance qui était plutôt un témoignage honorifique qu'une rente. Ainsi l'emphytéose qui avait pour obligation de porter le jour de la Saint Jean, je crois, au chapitre de la cathédrale de Florence, un branch de laurier avec une cigale vivante et chantante dessus, dans un pays où les cigales ne sont pas rares, celui-là certes ne payait pas une rente, mais payait une redevance qui n'était qu'un hommage à son cédant » — MITHOFF, *La ripartizione economica sociale* in *Bibl. degli Economisti*, S. III, vol. II, pag. 714: « La rendita della terra essendo il prezzo che si paga pel godimento del suo valore d'uso naturale, si comprende come essa non coincida con questo valore d'uso naturale, quale si afferma nei prodotti, che col concorso suo si ottengono, e che noi possiamo chiamare utilità naturale della terra... E non solo la rendita della terra e la utilità naturale di questa sono quantità diverse, ma neppure intercede fra di esse un rapporto costante. Terre la cui utilità (o produttività) naturale è grande, possono

prietario era completamente e prevalentemente extra-economica (chiese, conventi, signori) (1).

Oggi tale tenuità del canone potrebbe spiegarsi anche con la bassezza della rendita, ma procedendo da una causa diversa, dal fatto che i terreni consacrati all'enfiteusi sono d'ordinario i meno colti, i quali attesa la legge della limitatezza della terra, entrando nella coltura, mentre determinano una rendita pei proprietari dei terreni migliori, possono non darne alcuna ai loro; per modo che il reddito è quasi tutto profitto di capitali e mercede di lavoro.

A differenza del fitto, il canone è invariabile ed irriducibile per qualunque evento, finchè tutta la cosa non sia perita: il che spiegano i giuristi con ciò che il fitto, come corrispettivo del godimento, ne segue le alterazioni, mentre il canone, rappresentando il dominio, come questo è invariabile.

Di questa differenza, vera in sè stessa, a noi non pare determinata esattamente la ragione. Concedendo per un momento che il canone rappresenti il dominio, la *nuda proprietas*, non possiamo accettare che questa sia invariabile. La *nuda proprietas* ha un contenuto economico rilevante: è l'appartenenza della cosa, dello stru-

non dare rendita alcuna, in quanto esse siano a libera disposizione di chi ne ha bisogno, e per contro terre, la cui utilità (o produttività) naturale è poca, possono dare una rendita elevata, in quanto esse siano scarse ai bisogni. Epperò i concetti di «rendita della terra» e di «utilità o fertilità» naturale «vogliono essere tenuti ben distinti». — RICARDO, *Principii di economia sociale*, cap. II, pag. 396 e seg., *Bibl. Econ.*, S. I, vol. II. «Eppure è appunto dove più abbondano le terre di maggior fertilità che la rendita non esiste ed è appunto dove la fertilità della terra è minore e dove questa retribuisce meno largamente il lavoro speso attorno, che una porzione del prodotto ottenibile sulle terre migliori si stacca in forma di rendita».

(1) LORIA, *La rendita fondiaria e la sua elisione naturale*, pag. 257 (Milano, 1880).

mento naturale (1) che ha il suo valore originario, consistente, come vedemmo, a) nell'entità di strumento di produzione, b) e nel capitale non ammortizzato. Di questi due elementi è invariabile l'ultimo, perchè è e sarà quel tanto che il proprietario consacrò alla terra; ma può variare il primo. Può variare infatti il valore della terra, in quanto qualche cosa si può aggiungere ad essa (accessione), si può scoprire in essa (tesoro), in quanto può soffrire una diminuzione, può variare inoltre per tutte quelle cause estrinseche che determinano l'elevarsi o l'abbassarsi della rendita. Quindi dire che il canone è invariabile perchè rappresenta il valore originario del fondo, il dominio, il quale è sempre lo stesso, non pare esatto. Appunto perchè la *nuda proprietas* non è una parola vuota di senso e deve avere un valore patrimoniale, questo deve dedursi dalla terra, il cui va-

(1) « La terra considerata nella sua costituzione *naturale*, attiene alla economia umana sotto un triplice riguardo. Anzitutto, essa è il mezzo, nel quale, mercè l'azione delle forze vegetative sugli elementi formativi od « elementari » delle piante, queste si formano. In secondo luogo essa contiene accumulate nel suo seno materie aventi valore: metalli, pietra, catrame, petrolio, ecc. le quali possono servire od al soddisfacimento immediato di bisogni, oppure come materie prime e sussidiarie per l'industria. Finalmente, colla sua « consistenza » (*Tragfähigkeit*, attitudine a sostenere pesi) o solidità essa costituisce la « sostanza » di ogni attività economica ». (MIRHOFF, *loc. cit.* p. 709). Lo stesso Comte conviene che « L'industrie qui a transformé des choses sans valeur, et qui n'aurait pu servir à rien si elles étaient restées dans leur état primitif, en une multitude de propriétés précieuses, telles que des maisons, des manufactures, des fermes, des troupeaux et une infinité d'objets mobiliers, n'a pas créé un seul atome de matière... Elle s'est emparée des éléments divers que la nature lui offrait; elle les a combinés ou modifiés de diverses manières, et c'est de ces combinaisons ou de modifications, secondées par les forces de la nature, que sont nées toutes les propriétés sur lesquelles repose aujourd'hui l'existence de cette nation » (COMTE, *Traité de la propriété*, pag. 13).

lore può variare per cause posteriori alla concessione, estranee all'azione dell'enfiteuta.

Ma il canone nell'enfiteusi romana rappresenta davvero il dominio? Il canone non rappresenta che l'uso del fondo, il complesso delle utilità che l'enfiteuta trae dalla terra enfiteutica (1). Rigorosamente, tra il canone e il fitto, studiandone il contenuto, non ci dovrebbe esser differenza di sorta. Il prezzo dell'uso di un fondo, nella ripartizione del prodotto netto, dovrebbe per l'enfiteusi, come per la locazione, proporzionarsi alla misura con cui l'uso è concorso ad ottenere il prodotto. Come nelle calamità agricole perde il lavoro ed il capitale l'agricoltore che nulla raccoglie, perde anche il proprietario, quantunque nè il lavoro, nè il capitale, nè la terra siano mancati all'impresa agricola (2). — Se il canone, non pertanto, è invariabile, ne va cercata altronde la ragione. Mentre locando il fondo, il proprietario, attesa la brevità del contratto, può profittare degli aumenti della cosa elevando il fitto in una prossima locazione; dando

(1) « Man hegte die Ansicht, der Canon erde überall in *recognitionem dominii* gegeben, nicht als Gegenleistung für überlassene Nutzung. Die Gesetze enthalten nirgends eine allgemeine Bestimmung über die Grösse des Canon oder dessen Verhältniss zur Nutzbarkeit der Sache, überlassen also der besonderen Uebereinkunft die Festsetzung desselben, so wie auch, ob er in Geld oder Früchten um im letzten Falle ob in einer ein für allemal bestimmten Quantität oder in einer Quote des jährlichen Pachtzins, als wahre Gegenleistung für den Genuss der Sache anzusehen » ARNDTS *l. c.*; VITTI, *Commento sistematico del Codice di Procedura civile*, vol. I, pag. 382 e seg., § 325.

(2) « L'ideale di una giusta ripartizione, ideale che sta sia per la ripartizione del risultato di ogni singola produzione fra gl'individui che vi concorsero, sia per la ripartizione dell'entrata sociale fra le diverse classi sociali, corrispondentemente fra le varie specie di entrata, si è che ognuno venga a ricevere una porzione del risultato netto della produzione proporzionale alla misura nella quale il suo lavoro o l'uso dei suoi mezzi materiali di produzione ha concorso ad ottenerlo » (MITHOFF, *l. c.*, pag. 707).

invece il fondo in enfiteusi, egli rinunzia all'enfiteuta tutti gli aumenti possibili del fondo, sia derivanti da quelle cause estrinseche che determinavano un'elevazione della rendita del fondo, come l'aumento della popolazione, la scarsezza delle derrate, il miglioramento del sito; sia da quegli eventi che importano un aumento del reddito per l'aumento materiale della cosa (accessioni). È pur giusto che, rispondentemente, mediante l'invariabilità del canone, egli sia al riparo di tutti quegli eventi che dan luogo alla diminuzione del reddito. Così i vantaggi ampi dell'enfiteuta sono controbilanciati da questa giusta deroga alla regola che vige nella locazione (1). Fu il primo carattere differenziale che Zenone fissò tra i due contratti (2).

97. Altro carattere importantissimo dell'enfiteusi è la disponibilità delle migliorazioni data all'enfiteuta (3), la quale si spiegava agevolmente quando al contratto d'enfiteusi non ineriva l'obbligo del migliorare: ma quando entrò nell'enfiteusi l'obbligo del migliorare, fu lotta nella vita, lotta nella dottrina, lotta nel foro per decidere l'appartenenza delle migliorazioni. Abbiamo presentato già a suo luogo i particolari di questa che costituisce una delle più belle battaglie a cui ci faccia assistere la storia dell'enfiteusi (4): qui constatiamo soltanto che vinse il lavoratore. E dal momento ch'è suo quel che aggiunge al fondo, egli non sente più il peso di quell'obbligo; ma, rispondentemente, nel proprietario si assottiglia l'interesse alla coltura del fondo, l'interesse al contratto, convertendosi la speranza dell'aumento nella speranza di poter fare un acquisto. L'equilibrio fu un po' scosso in vantaggio dell'enfiteuta; ma il proprietario potea stare ancora nel contratto, ch'è anche l'acquisto delle migliorazioni del fondo proprio è sempre più allettante dell'acquisto

(1) LL. 55 § 1 e 61 pr. *locati conducti* (19,2).

(2) L. 1. C. *de iur. emph.* (4,66).

(3) L. 3 C. *de iur. emph.* (4,66).

(4) V. retro n. 16, p. 66 e segg., n. 42, p. 147 e segg.

di altro fondo: la parte, direi, affettiva manteneva a livello possibile la sua bilancia.

98. Ma migliorare significa anticipare lavoro e capitale, e le anticipazioni non si fanno che con la speranza di restituzione; e la terra non può restituire che a lunga scadenza. Di qui il carattere necessario della perpetuità o almeno del lungo termine del contratto (1). Nella lunga durata l'enfiteuta ottiene che magre e grasse annate, alti e bassi prezzi del mercato, aumento e diminuzione di popolazione, accessioni e perdite del fondo, si compensino tra loro, e il capitale trovi la sua reintegrazione e il suo profitto. Illusorio sarebbe qualunque disponibilità di migliorazioni, se il termine strozzasse queste sul nascere (2). Mal si disse che la lunghezza del

(1) Grave discussione suscitò nel Senato francese, a proposito del progetto del Codice rurale, la disposizione che fissava per le enfiteusi un minimo di trentun anni. Giuste censure fecero il Malens ed il De la Drome, perchè non fosse limitata la libertà dei contraenti, mossi specialmente dal timore che la lunghezza coatta del termine oggi «ou tout le monde veut aboutir rapidement» respinga i proprietari dal contratto. Più soda è la ragione addotta dal François: «La durée est donc la corollaire de l'obligation d'améliorer; suivant que les améliorations à effectuer sont plus ou moins importantes, le terme sera plus ou moins long; dès lors, ce terme ne peut être raisonnablement déterminé que par les parties, qui seules sont à même de l'apprécier, puisqu'elles sont aussi les seules à même de connaître la richesse du sol, les travaux à exécuter, enfin les aptitudes propres et les qualités personnelles du preneur» (*De L'Emphytéose*, p. 434). Se non che questo giusto criterio, secondo noi, non solo si volge a riprovare ogni arbitraria fissazione di un minimo, ma anche quella di un massimo, come fa il progetto del Codice rurale francese che lo fissa a 99 anni, specialmente quando, come nel detto progetto (art. 7), non si dà all'enfiteuta un diritto alle migliorie.

(2) Difficilissimo riesce nella vita il separare nel reddito della terra quel che è dovuto ai progressi della popolazione e della società da quel che è dovuto al capitale ed al lavoro. Unico espediente come compensare

termine del contratto non possa ritenersi come elemento costitutivo dell'enfiteusi: certo si danno, nei limiti del codice civile (art. 1571), locazioni a lungo termine; ma mentre il lungo termine nella locazione può stare o non, senza tradire l'indole del contratto, nell'enfiteusi è correlativo a quello che fu prima un carattere, un effetto naturale, e che poi è diventato un obbligo del contratto, qual'è l'obbligo delle migliorazioni. Chi questo fine, quest'obbligo nell'enfiteusi non riconobbe, naturalmente confuse il lungo termine della locazione con quello dell'enfiteusi (1-2).

Così questi caratteri nell'enfiteusi si corrispondono con equilibrio di tornaconto: alla cessione dell'uso del fondo da parte del proprietario è retribuzione il canone; all'alea delle parti è correlativa la invariabilità del canone; all'obbligo delle migliorazioni, corrispondono, già con certo favore, la disponibilità di esse e la lunga durata del contratto.

Le migliorie fatte dall'enfiteuta è la perpetuità o per lo meno il lungo termine del contratto col diritto sulle migliorazioni operate. Tutti gli altri sistemi escogitati importano sempre un'usurpazione della rendita a danno del profitto o del capitale del coltivatore. Più corretto in questo è il Codice italiano che escluse ogni minimo ed ogni massimo; ma valse come ragione questa: che stabilendosi limiti alla durata dell'enfiteusi temporanea se ne sarebbe dovuta dedurre la non redimibilità del canone; il che era contrario al principio fondamentale che aveva indotta la Commissione a ristabilire l'enfiteusi nel codice! (Seduta 24 maggio 1866 della Commissione legislativa).

(1) Questo carattere che distingue eminentemente l'enfiteusi dalla locazione fu escluso dalla legge belga del 10 gennaio 1824, la quale definì l'enfiteusi « un diritto reale, che consiste nell'avere il pieno godimento d'un immobile appartenente ad altri sotto la condizione di pagargli una prestazione annua, sia in danaro, sia in natura in ricognizione del suo diritto di proprietà » (art. 1); e fece facoltative le migliorazioni: « l'enfiteuta può migliorare il fondo mediante costruzioni, dissodamenti, piantagioni ».

(2) LAURENT, *Principii di Dir. civ.*, vol. 8.º, n. 345

99. Non è questo il luogo di dire come le leggi di ogni sorta, quelle che si dicono barbare e quelle che si dicono civili, abbiano nella storia alterata ed offesa l'enfiteusi, togliendo l'armonia delle forze ed impedendone così i benefici effetti. Restiamo nei limiti del nostro codice, e delle discussioni che accompagnarono ed accompagnano il nostro contratto più o meno benevolmente.

Non poche censure furono rivolte all'enfiteusi, spesso senza distinguere se s'intendesse dire dell'enfiteusi nostra o francese, dell'enfiteusi romana o di quella che amareggiò (la frase è del Borsari) col feudo: anche i migliori alle volte dicono per dire. Non sono seri certo gli appunti che partono da sentimentalismo più che da senso giuridico. Tale è quello che all'enfiteusi rimprovera un non so che di feudale. Il tempo e la civiltà hanno sfrondata questo, come tutti gli altri istituti giuridici, di qualunque reminiscenza servile: alla dipendenza dell'enfiteuta di fronte al proprietario è subentrata la uguaglianza contrattuale; il vincolo di cui si parla nell'enfiteusi è ben lungi dal legame feudale, esso è *vinculum iuris* sano e fecondo. Ed è strano che sia tacciato d'inciviltà un contratto che unico oggi fa la causa del lavoratore: per esso il proprietario rinunzia al coltivatore tutti gli aumenti della rendita del fondo, senza che gliene venga in compenso quell'autorità che nel Medio Evo lo induceva a siffatte rinunzie; un contratto che unico risolve il problema dei compensi dovuti al capitale ed al lavoro del coltivatore (1); un contratto infine la cui conquista è costata altrove secoli di lotta e di sangue (2).

Guardando in fondo agli altri appunti fatti all'enfiteusi, si scorge come essi tocchino meno l'organismo che alcune accidentalità del contratto. A dimostrarne l'insussistenza basta un'osservazione troppo trascurata; eppure fondamentale per la giusta critica dell'enfiteusi.

(1) LORIA, *loc. cit.*, pag. 257 e passim.

(2) V. BRUNIALTI, *Leggi agrarie*, nel *Digesto italiano*, a proposito della Russia e dell'Irlanda.

Il tipo perfetto dell'enfiteusi come quel contratto che deve trar profitto essenzialmente dal lavoro umano, esige che l'enfiteuta sia un agricoltore e che quindi debba non solo lavorare egli la terra, ma prenderne in enfiteusi solo in proporzione delle braccia proprie e della famiglia. A questo concetto si ispirarono le grandi leggi enfiteutiche d'Italia. Quando il Granduca Pietro Leopoldo diede alla Toscana quella splendida istituzione che fu il suo sistema livellare, « suggeriva per norma direttiva agli amministratori rispettivi di preferire nell'allivellazioni dei beni di suolo i contadini in generale, fra i quali in pari e poco diverse circostanze i *coloni attuali, e poi altri lavoratori di quella maggior possibilità, o ricchezza, che si troveranno, e dopo questa classe, quando in essa non si abbiano concorrenti degni di prelazione, sono da gradirsi in generale i piccoli possessori della campagna, e quei denarosi trafficanti, che vogliono investire i loro capitali in beni stabili* » (1). Sulle orme del gran Leopoldo, il legislatore delle due Sicilie, il prodittatore di Sicilia, ed il legislatore italiano (2) ponevano limiti alla estensione delle quote dei beni ecclesiastici della Sicilia concessi in enfiteusi: il primo fissando la estensione a 4 salme, il secondo a 6 di massimo ed una di minimo, la legge del 1862 ad ettare 10, salvo eccezionalmente estensione maggiore pei bisogni dell'agricoltura e della pastorizia. Anzi il Decreto del 1838 ordinava che ogni attendente non potesse avere che una sola quota e che dovesse esser buono ed esperto coltivatore e di commendevole morale, preferendosi i padri di famiglia (art. 9 e 10).

Ora quando il fondo si fraziona in modo che i prodotti non possono sostentare la famiglia dell'agricoltore, mal si accagiona l'en-

(1) Memoria istruttiva del 23 marzo 1784 §§ 12, 13 e 14. Vedi Poggi, *loc. cit.*, vol. 1, pag. 227.

(2) Decreto di Ferdinando II, 19 dicembre 1838, art. 6; Decreto di Garibaldi, 18 ottobre 1860, art. 5; Legge 10 agosto 1862, art. 19. Vedi CORLEO, *Storia dell'enfiteusi dei terreni ecclesiastici di Sicilia* (Palermo, 1871) *passim*.

fiteusi se il canone pesa sulla famiglia stessa. Peggio, quando non gli agricoltori corsero all'enfiteusi, ma gli speculatori che per sete di lucro e di vanità ebbero concessi grandi latifondi, ch'essi poi tornarono a concedere in lotti piccoli e molti; l'enfiteusi che deve mettere in rapporto intimo l'agricoltore con la terra, posta tra speculatori e subconcessionarii, fece il danno di sfruttare la terra, di immiserire i subconcessionarii, d'indebitare i vanitosi concessionarii e di lasciare impagati i concedenti (1). Chi vorrebbe chiamare l'enfiteusi rea di cotesto stato di cose?

(1) Lo notò il Sismondi nella Toscana: « Quando, egli scrive, il vil prezzo dei terreni offerti a livello in Toscana indusse parecchi capitalisti ad aspirare ad un lucro destinato agli agricoltori, non istettero i capitalisti badando a proporzionare i terreni che assunsero colle forze delle proprie famiglie per coltivarli, o col numero delle bocche onde si componevano queste famiglie per consumare i frutti. Quanto maggiore era la quantità di terreno che potevano assumere, tanto maggior quantità di lavoro poteano spendervi, tanto maggior copia di frutti ritrarne, e tanto più si tenevano fortunati e contenti. Le cose andarono loro a seconda fintantochè si venderono a caro prezzo le grasse. Facevano coltivare i livelli per mani di giornalieri o di famigli e col ricavo dei prodotti venduti al momento pagavano facilmente i canoni e le spese del lavoreccio. Ma le circostanze cambiaronsi, decadde a dismisura i prezzi delle grasse: e come l'industria di questi livellari era in tutto e per tutto dipendente dal commercio, com'ei si sforzavano di aumentare vieppiù le quantità de' loro prodotti da vendere, e adoperavano perciò realmente a tutt'uomo per ingombrare i mercati, in cui il consumo non corrispose più alla produzione; così incorsero essi ben presto la mora nel pagamento dei canoni, e si trovarono troppo angustiati per poter fare le debite anticipate, tanto più che le condizioni loro molto accostandosi a quelle dei gentiluomini, o per meglio dire alle persone viventi d'entrate *gli obbligava a far seguire per mano d'altri che dalle proprie famiglie i necessari lavori*. Quindi ne avviene che i livellari non agricoltori si trovano oggi aggravati di debiti; che l'avvilimento del prezzo delle grasse li pone sempre in strette crudeli; e che dovendo vivere non già coi prodotti del suolo

Due altri ingiusti appunti derivarono dal considerare il fondo enfiteutico più come un latifondo che come parte di latifondo spezzato. Il primo fu che l'enfiteusi ostacolava la commercialità de' beni, sia per l'obbligo della prelazione imposta all'enfiteuta nell'enfiteusi romana, sia pel concorso di due dominii sullo stesso fondo. Il legislatore italiano intese rimediarvi sopprimendo la prelazione. Noi non crediamo che gli effetti lamentati del dominio diviso cessino con la soppressione della prelazione: questa, anzi, massime quale era nelle leggi civili napoletane (art. 1696, 1701 cap.) cioè reciproca, si presentava come espediente giuridico e non violento per raggiungere quella pienezza dei dominii che si voleva. Ma posto come principio che l'enfiteusi sia e debba essere il regime di un fondo medio e proporzionato ad una famiglia e non il regime di un latifondo, non è l'agglomeramento, bensì è la soverchia mobilitazione che bisogna temere. Fissata l'unità agricola indispensabile ad una buona cultura, occorre anzi vigilare che si conservi intera; senza di che

ma col ricavo della vendita di quelli, si veggono avviati verso una totale rovina, perchè continuano a far delle spese le quali non fanno cessare quando si sminuisce la loro entrata» (*Studi intorno all'Economia politica*, parte I, p. 229). Lo stesso, parlando de' gravami, nota il relatore dell'inchiesta agraria per le Province di Roma e Grosseto: «La mitezza dei canoni, il relativo prezzo basso dei fondi rustici, la moderazione delle imposte che gravavano la proprietà, invitavano la vanità del proprietario ad acquistare terre, con queste forme di contratti (concessioni enfiteutiche), i quali di rado oltre la lusinga della vanità, conciliavano pel proprietario un vero interesse. D'altronde la mancanza del capitale, che si è fatta sempre sentire fortemente nell'Italia in genere e particolarmente in queste provincie non permetteva, siccome raramente permette oggi, larghi acquisti di terreni a danaro contante. Una gran parte adunque del prezzo dei terreni che durante questo periodo hanno cambiato proprietario, e questi sono in grandissimo numero, è rimasta come un onere sopra i terreni stessi (vol. XI, tom I, p. 507)

nè bestiame, nè coltura industriale è possibile. Le alienazioni ed i cangiamenti portano perdite; i fondi si riducono a quella fatale polverizzazione cui segue la miseria del contadino, indi il latifondo nelle mani del grande proprietario. Son questi dei ricorsi frequenti nella proprietà fondiaria, contro i quali le forme enfiteutiche furono proposte, giova notarlo, come un sano correttivo in seguito allo sminzamento deleterio (1).

Chi legga la discussione sulla disposizione abolitiva delle preliezioni, vede che il legislatore italiano era troppo preoccupato dalla precedente legge del 1862: nel Codice indussero di peso le norme di quella legge, applicando così a tutti i fondi quelle regole che si dirigevano a dividere ed a distribuire in mani vive i fondi ecclesiastici.

L'altra censura derivante dal medesimo pregiudizio, fu la difficoltà dell'esazione del canone sminzato in più condidenti del fondo. Alla morte dell'utilista, osservava il Iacini, per le enfiteusi della Valtellina, il fondo si divide fra molti eredi, e la famiglia del direttario deve rivolgersi a molte persone per riscuotere una piccola rendita (2). È questo l'inconveniente che i sostenitori della indivisibilità del canone enfiteutico rimproverano agli avversarii; i quali alla loro volta rispondono che la indivisibilità del canone è contraria al principio fondamentale della legge del 1862 e, dicono, anche del Codice, cioè alla commercialità dei beni.

Non siamo qui a risolvere la quistione giuridica; solo diciamo che questo della commercialità dei beni non è un argomento favorevole. La modesta ordinaria enfiteusi, quale deve essere per rispondere al suo fine, non può essere accusata se contraddice a quel principio; qualche legge straniera va anzi più oltre. *L'aforamento*

(1) ROSCHER, *Economia dell'agricoltura*, in *Bibliot. degli Ec.*, Agricoltura, serie 3., vol. 1, cap. XI.

(2) *La proprietà fondiaria e le popolazioni agricole in Lombardia*, pag. 194.

del Portogallo ed il *beklem-legt* della provincia neerlandese di Groninga, che sono vere enfiteusi, hanno come carattere che il fondo, senza il consenso del proprietario, è indivisibile, in modo che o uno degli eredi prende tutto il fondo, dando un equivalente agli altri, o il fondo deve esser venduto. È impedito così, nota il Laveleye, il frazionamento della proprietà, senza rendere del resto impossibile una divisione che una buona economia consiglia, poichè se la divisione porta ad un vantaggio reale, basta di farne profittare il proprietario perchè vi consenta (1).

Adottando il sistema della prestazione del canone in danaro, cade anche il timore giusto del Iacini, già rilevato dal Visconti-Venosta per gli affitti ereditari della Valtellina, che essi dissero non troppo favorevoli all'agricoltura, perchè dovendo il canone inalterabilmente consistere in una data quantità del prodotto, tendeva ad escludere gli avvicendamenti, e teneva l'agricoltura stazionaria non ammettendo altro progresso che quello riguardante l'unica produzione a cui anticamente quel dato terreno venne destinato (2).

Se non che la moneta, se per l'ampiezza del mercato e per la piccola influenza delle quantità, che si vanno a poco a poco producendo di fronte alla grande massa che già possediamo, rasenta la invariabilità, non la raggiunge. Onde può avvenire che, attese le fluttuazioni nel prezzo della moneta, venga meno il carattere importante della invariabilità del canone, il quale, pur restando immutato numericamente, può mutare proporzionatamente al valore del fondo. Il Jevons, infatti, ha osservato che in ogni ciclo di credito tali fluttuazioni siano dal 15 al 25 per cento (3).

(1) *De la propriété et de ses formes primitives*, cap. XVII, p. 259 e segg.

(2) *Loc. cit.*, pag. 193. La censura è stata dal Iacini ripetuta anche nella Relazione per l'inchiesta agraria (Atti dell'inchiesta agraria, vol. VI, fasc. I, pag. 40 e segg.).

(3) *La moneta ed il meccanismo dello scambio*, p. 331 (Milano 1876).

È questo un altro appunto fatto all'enfiteusi ed ai contratti tutti in generale che hanno lunga durata (1).

Dal punto di vista giuridico e della perfetta costruzione del nostro contratto, basterebbe notare come il proprietario e l'enfiteuta incontrino ambedue la stessa alea. Se, per far l'esempio dello Schmalz e del Say, crescendo la massa della moneta ne consegue che il proprietario ci perde, prendendo per un grosso o per un zecchino ciò che non ne ha più il valore; si può guardare il rovescio della medaglia con l'esempio del Minghetti, che è il fatto riferito dal Sismondi. « Mutatis in peggio, scriveva il Sismondi della Toscana, gli anni per l'agricoltura, vale a dire scemati fuor di misura i prezzi delle grasse, i livellari stentano veramente assai, poichè debbono vendere una porzione molto maggiore dei prodotti per pagare il canone » (2).

Noi, però, non siamo ora a giustificare la giustizia del fatto, ma a rimuovere le difficoltà economiche. C'è rimedio contro la mutabilità del prezzo del danaro?

Vari sono i sistemi proposti per aver una tariffa normale del valore della moneta. Il Jevons osservava come il sistema monetario a doppio tipo porti le fluttuazioni della domanda e della offerta dell'oro e dell'argento in un campo più vasto, e renda meno mutabili i valori di ambo i metalli; dal che egli era consigliato a cercare un altro tipo multiplo del valore ancor meno soggetto a variazioni. Proponeva quindi di « inventare una moneta legale cartacea convertibile, non in una sola merce, ma in un complesso di piccole quantità di varie merci, di cui sia rigorosamente definita la quantità e la qualità, in modo che se il detentore del biglietto perderà su

(1) SCHMALZ, *Économie politique* (trad. fr.) t. I, 85-86; SAY, *Ec. pol.*, vol. 2, pag. 89; SISMONDI, *loc. cit.*, pag. 229; MINGHETTI, *Opuscoli letterarii ed economici*: Della proprietà rurale e dei patti fra il padrone ed il lavoratore 1872, pag. 36; DE GASPERIN, *Cours d'agriculture*, tom. V, 301.

(2) *Loc. cit.*, p. 229.

qualcuna è probabilissimo che guadagni su di altre, ed il grado di potenza di acquisto del suo biglietto rimarrà costante ». Ma il Jevons stesso notò l'incomodo evidente del progetto, che cioè nessuno desidererebbe di possedere forzatamente uno svariato assortimento di merci. « Chi abbisognasse del grano dovrebbe vendere le altre parti di ferro, di carne ecc. ricevute con esso; e l'intermediario di questi scambi sarebbe senza dubbio l'oro o qualche altra moneta metallica ». Il Pouillet-Scrope proponeva allora di formare un tipo « prendendo il prezzo medio di una massa di merci che, sebbene non vengano impiegate come tipo legale, possono servire a determinare e correggere le variazioni del tipo legale del valore (1). A questo sistema si lega quello cui accenna il Mac-Culloch: ei proponeva, nei contratti a lungo termine, di fissare la rendita in una certa quantità di prodotti, convertibili in danaro ai prezzi correnti, ponendo a questi come limiti un *massimo* insorpassabile in tempo di carestia, ed un *minimo* insorpassabile in tempo di abbondanza (2). Tale, a un di presso, è il sistema ricordato da Roscher per la Prussia orientale, dove il canone era fissato in una determinata quantità di orzo ed in un'altra di segala, ma in realtà si pagava a contanti, valutandosi il valore della detta derrata secondo il prezzo degli ultimi trent'anni (3). Il Goltz infine propone di pattuire che il canone abbia ad essere periodicamente riveduto e determinato sulla base del prezzo medio dei più importanti prodotti agrarii (4). È inutile avvertire che la fissazione del canone

(1) *An Examination of the Bank Charter Question, with an Inquiry into the Nature of a Just Standard of Value*, pag. 25 (Londra 1833).

(2) *Bibl. degli Ec.*, serie 31^a, vol. 13, cap. VI, pag. 265. « Questo metodo, ei scriveva, si pratica nelle parti meglio coltivate del regno, particolarmente nel *Berwickshire* e nel *Lothian*. E l'esperienza dei dominii in cui fu adottato mostra che è efficacissimo per tutelare i giusti diritti di entrambe le parti, per assicurare i progressi dell'agricoltura ».

(3) *Loc. cit.*, pag. 240.

(4) *Loc. cit.*, pag. 167.

in derrate così come qui si consiglia in qualche sistema non è contenuto del canone stesso, ma termine di rapporto per valutare il canone in denaro.

Spetta all'arte economica ed alla pratica delle diverse regioni scegliere quel sistema che meglio torni; a noi basta aver rilevato come neppure questo sia un ostacolo ai buoni effetti dell'enfiteusi.

100. Ma il carattere che veramente salvò l'enfiteusi dalla pena capitale che erano per infliggerle i legislatori italiani, fu la redimibilità del fondo per mezzo dell'affranco posto a volontà dell'enfiteuta. Anche ai nostri legislatori, vindici recenti della libertà nazionale, il vincolo enfiteutico perpetuo si affacciò brutto di ricordi medioevali. La reazione politica alla tirannide, per espansione naturale, influiva anche sul concetto della terra, e la libertà fu invocata anche per questa. Era l'antica corrente francese, abolitrice di vincoli e di pesi reali, la quale spirava dai varchi del Piemonte; quella corrente, che aveva generato la legge piemontese del 1857, tentò suscitarsela per estenderla a tutta l'Italia; ma venne a paralizzarne la forza l'altra legge siciliana del 1862. Le due correnti ebbero una risultante, che fu una transazione. I caratteri investigati per una legge da servire alla divisione di latifondi, passarono di peso nel contratto d'enfiteusi del codice italiano; tra di essi la redimibilità. Qualche intransigente (il Prececrutti) disse di non sapere fino a che punto i temperamenti proposti per far accettare l'enfiteusi potevano conciliarsi colla essenza di essa; ma prevalse il compromesso (1).

A proposito delle legislazioni moderne che imponevano la redimibilità dei canoni enfiteutici il Roscher disse che « coll'aver dichiarata la redimibilità dell'affitto ereditario, la sua indole era interamente svisata, e cessavano le condizioni della sua economica utilità, senza che si fosse potuto trovare per la perdita della medesima un corrispondente compenso » (2). Già pria che il Codice vigente d'Italia

(1) Verballi della Commissione coordinatrice, n. 38, 17 maggio 1865.

(2) *Loc. cit.*

diventasse legge, era cominciata nella dottrina un'aura di censura. L'opinione del Precerutti era stata già quella del gran Leopoldo, il quale organizzando il suo sistema livellare con la redimibilità in favore degli enfiteuti per fondi tutti di manomorta, aveva ben compreso che non erano proprie enfiteusi quelle che imponeva agli enti morali: egli spesso ebbe a definirli contratti di una *natura sostanzialmente diversa dalla vera enfiteusi, ed a tutti gli effetti più analoghi alla compra e vendita col prezzo in mano, che alla locazione e conduzione perpetua* (1). Nè più esattamente potea esprimere il Poggi il carattere della legislazione livellare leopoldina. « Leopoldo, egli scrisse, aveva fatto moltissimo coll'abolizione dei fedecommissi e degli altri vincoli della proprietà in generale, coll'aver reso alienabili, quasi perpetui, ed affrancabili gli stessi livelli, ma coronò la sua opera coll'applicare il sistema livellare a moltiplicare indefinitamente il numero dei possessori e a creare dei proprietari coltivatori. Sotto questo punto di vista, forse si potrebbe dire che le riforme legislative sopra i livelli sono superate in forza ed efficacia dalle riforme governative, che li riguardano, che la potenza insomma del contratto, è vinta dalla potenza come *istituzione* » (2).

Non fu dissimile il carattere delle enfiteusi siciliane, nè fu dissimile il giudizio espresso su di esse. Erano enfiteusi su fondi di manomorta; per difenderle contro i deputati, che volevano estesa ai fondi della Sicilia la legge piemontese del 1857, l'on. Corleo disse che « il vero progresso legislativo non è nello abolire questo utile contratto, ma invece nello spogliarlo di tutti quei ristrettivi patti feudali, e sopra tutto nel lasciare all'enfiteuta la libertà di redimere il canone, *mercè la quale operazione la enfiteusi si tra-*

(1) Motuproprio de' 26 agosto 1788, pubblicato con Notificazione de' 4 settembre di detto anno; Motuproprio de' 10 settembre 1789: v. Poggi, *l. cit.*, vol. I, pag. 207.

(2) *Lcc. cit.*, pag. 240.

sforma in alienazione assoluta con condizioni vantaggiose al coltivatore, al quale debbono principalmente esser rivolte le mire di chi vuol favorire lo sviluppo economico del paese » (1).

Certo eran questi degli ottimi precedenti per leggi agrarie di indole *speciale e transitoria*: il moltiplicarsi dei medi proprietari liberi è, per sentenza de' più eletti economisti, l'ideale più brillante della proprietà agricola, e qualunque mezzo lo avvicini è un bene. La redimibilità proclamata per l'enfiteusi promuoveva in Italia quello stato fiorente, ed in ciò l'utilità della legge. Essa fu una vera legge agraria, la quale se coinvolgeva ingiustamente molte enfiteusi recenti di forma contrattuale giovava forse in generale col cessare tutti quei secolari vincoli enfiteutici, i quali ebbero meno origine e ragione contrattuale che beneficiaria.

Se non che la legge del 1865 non fu soltanto una legge agraria speciale, di opportunità, ma è codice vigente in Italia, e quindi regolatrice dei contratti futuri.

In ciò, l'errore. Una limitazione del proprio diritto l'accetta il privato dalla legge che impone, ma non la cerca; e se la consente al privato che gliela chiede, lo fa attirato dal tornaconto. Può avvenire che motivi di altro ordine si aggiungano al movente economico; ma di regola nella vita contrattuale il legislatore deve lasciare intatto l'equilibrio del tornaconto. Il Codice italiano non ebbe presente questa norma. Chi diede in enfiteusi e non vendette il fondo, dimostrò il suo attaccamento alla terra. Partendo dal concetto che si diano in enfiteusi solo i fondi invendibili, si credette di fare anche il piacere dei concedenti, mentre possono questi voler alienare il proprio fondo per riaverlo poi colto e migliorato. Costretti a venderlo col sistema dell'affranco, preferiscono oggi cavarne quel che possono dandolo in affitto od a mezzadria (2).

(1) *Loc. cit.*, pag. 55.

(2) Vedi in questo senso le bellissime considerazioni del GABBA sulla

Certo non si può oggi esser tenaci a conservarsi nel dominio diretto, come una volta, quando la terra rappresentava l'impiego più sicuro, quando la moneta non era entrata tanto nel commercio della vita e quindi ai capitali non era aperto il largo impiego internazionale; certo va sempre più scemando quell'interesse di casta che si legava un tempo al possesso fondiario. Ma la proprietà fondiaria darà sempre alla persona una certa importanza maggiore che non la proprietà mobiliare; colui che n'è investito sarà sempre tenace nel ritenerla, ed è più facile che il tempo gli logori il titolo, anzichè di sua mano lo strappi (1). Invero chi si presenti ad un proprietario e gli dica: vendetemi la vostra terra, lo invita a scendere immediatamente da un piedestallo, lo invita a cedere una voluttà che forse ha succhiato col latte della madre, ed è facile che si abbia un rifiuto. Ma se gli dica: concedetela a me in enfiteusi redimibile per consenso, se gli faccia intravedere che quell'aureola nè in quel momento nè mai gli potrà esser tolta, è più facile che l'ottenga. Avverrà poi che egli si aduserà a ritirare dalla terra concessa soltanto il canone; che la terra, uscita dal possesso del proprietario, cede ogni anno più alla potestà quasi esclusiva dell'enfiteuta; il proprietario morrà, i figli sapranno di esser creditori

legislazione leopoldina e sul codice italiano (*Teoria della retroattività*, vol. III, p. 139, § 9 (Pisa 1871); LOMONACO V., *Aristocrazia antica e moderna*, pag. 97, (Napoli 1878); RINALDI, *Delle colonie perpetue*, pag. 217, n. 107 (Napoli 1878); GIANTURCO, *Istituzioni di diritto italiano*, vol. I, pag. XVI (Napoli 1885).

(1) « S'ils (i proprietari) ne savent pas améliorer, le meilleur parti qu'ils aient à prendre est de vendre leurs terres, ou des portions de leurs terres, et d'acquitter leur dettes. Mais bien souvent la sotte vanité de paraître propriétaire foncier, lorsque dans la réalité on ne l'est pas; ou bien le désir de conserver un crédit qu'on ne mérite guère et de continuer à faire une dépense qui ne peut être soutenue, qu'en contractant de nouvelles dettes; d'autres motifs encore empêchent beaucoup de propriétaires fonciers de libérer leur héritage » (SAY, *loc. cit.*, vol. I, pag. 291).

di un canone, ma forse ignoreranno perfino su quale fondo; vedranno che se avessero il capitale di quel canone potrebbero volgerlo ad un impiego più opportuno, e forse saranno i primi a desiderare l'affranco. Tale è la natura che cede alla forza delle cose, ma rifugge dalle trasformazioni violente.

Il fenomeno di oggi non è nuovo. Quando il Tanucci in Napoli con la regia Prammatica del 31 agosto 1771 (1), fece che ben concessi in enfiteusi dai Luoghi Pii si dovessero considerare *alodiali del concessionario in ogni genere di commercio, sotto il peso dell'antico canone*, « si venne, lo nota il Corleo, per indiretto ad ottenere (ciò che pur non si sarebbe creduto) un effetto quasi intieramente opposto, cioè un impedimento a tutte le altre nuove enfiteusi, essendo venuto meno l'interesse degli ecclesiastici a concedere per la diminuzione dei loro diritti » (2).

Per l'enfiteusi l'affranco fu un mal escogitato vantaggio; la re-luizione, concessa mediante il pagamento dell'intero prezzo, mal corrisponde alla povertà degli agricoltori, massime in tempi di grande scarsezza di capitali e di gravezze tributarie; (3) essa pre-

(1) *Pragmat.*, tom. IV (Panormi, 1773) tit. IV, *De velita Bonorum Ammortizzazione*, lib. I, *De rebus sacris*.

(2) CORLEO, *loc. cit.*, pag. 18 e segg. « Da qualche tempo infatti non si veggono più concessioni enfiteutiche per parte dei più cospicui dignitarii della Chiesa, e soltanto qualche frate, o qualche piccolo beneficiato, pat-tuiva contratti di enfiteusi, o locazione a lungo tempo in quella guisa, per lo più a favore dei loro parenti o dei loro amici. Essendosi dovuto esami-nare dalla soprintendenza delle Commissioni, per l'applicazione delle legge 10 agosto 1862, parecchi atti enfiteutici e locazioni a lungo tempo poste-riori alle Prammatiche dell'anno 1771, si è costantemente rilevato che que-gli atti erano esclusivamente stipulati da priori ed abati a favore dei loro aderenti ».

(3) Sulla mancanza dei capitali in Italia, vedi i risultati dell'Inchiesta agraria; e particolarmente: per la Lombardia, IACINI, *Relazione sulla X cir-*

supponeva, invece, il contadino già ricco, già capitalista e non si acconciava all'inizio di una vita economica che si risveglia, a quel periodo di transizione stretta nei risparmi che prelude alla conquista di un potere. A testimonianza di questa verità vi è tutta la legislazione italiana sulle affrancazioni (1).

Quando la legge piemontese 1857, nella lusinga di provvedere ad un bisogno di libertà, credette stabilire termini brevissimi per lo svincolo delle enfiteusi perpetue (art. 8) e per l'iscrizione e trascrizione di quelle non perpetue (art. 14), si dovette subito ricorrere ad una proroga con la legge 26 giugno 1858, n. 2882, e poi ad altre ed altre ancora, per tutte le provincie in cui quella legge fu successivamente estesa. Nel 1862 neppure la decima parte dei beni enfiteutici del Regno era stata affrancata. Maggiori facilitazioni furono indagate ed apprestate con la legge del 1864 per l'affrancamento di tutte le prestazioni dovute ad enti morali, mediante cessione di un'annua rendita iscritta sul Gran Libro del Debito pubblico. Ma neppure esse valsero ad ottenere lo svincolo desiderato: ai debitori di piccole partite riusciva difficile di procurarsi i titoli di rendita che si dovevano pagare in corrispettivo dell'affranco; i debitori di più grossi oneri non avevano i mezzi necessari per pagare in una sola volta tutto il prezzo d'affranco. A questi inconvenienti si propose di rimediare la legge del 23 giugno 1873 n. 1437 s. 2, permettendo l'affrancazione rateale, e, per le passività annue inferiori a L. 100, permettendo il pagamento di una somma in numerario corrispondente alla quantità di rendita pubblica che sarebbe dovuta all'ente morale per l'affranco secondo le leggi precedenti.

coscrizione pag. 50, 145; per la Romagna, v. TANARI, *Relazione sulla VI circoscrizione*, pag. 150 e 210; per la Toscana, v. MAZZINI, *Relazione sulla IX circoscrizione*, pag. 411; per il Veneto, v. MORPURGO, *Relazione sulla XI circoscrizione*, pag. 190 a 199, ecc.

(1) Corsi, *Affrancazione*, nel *Digesto italiano*.

Neppure si raggiunse lo scopo: nel 1879 il Demanio si trovava gravato di moltissime piccole partite difficilissime ad esigere. Venne allora la legge pubblicata col decreto 29 gennaio 1880, con la quale l'affranco fu compartito col pagamento di una somma eguale a 15 volte la prestazione effettivamente dovuta, fatto in sei rate, coll'abbuono del 6^o/_o per le rate anticipate a saldo nell'atto della stipulazione, coll'esenzione dalle tasse ed altre molte facilitazioni circa i modi ed i mezzi di pagamento; stabilendosi che le prestazioni non affrancate entro tre anni dalla pubblicazione della legge, potevano cedersi od alienarsi a pubblici incanti a favore dei privati (art. 11 e segg.). E neppure a questa legge sono mancate delle proroghe. Fatto cotesto che ricorda l'ironia delle pompose parole con cui cominciava il Decreto del 5 giugno 1791 in Francia: « le territoire de la France, dans toute son étendue, était libre comme les personnes qui l'habitent »!

L'affranco non fu provvido nemmeno per l'agricoltura; chè se l'enfiteuta consacrava fatiche ed economia a migliorare la terra, con l'affranco egli ha un interesse opposto a quello del fondo: coll'intento di diventar proprietario, cerca accumulare quanto prima, sottraendolo alla terra, il capitale per redimere il fondo. Nè si dica che è un danno transitorio; a prescindere che è sempre esiziale togliere capitali all'agricoltura, l'enfiteuta per lo più è povero, ed è più facile debba prendere il prezzo d'affranco dall'usuraio anzichè dalla cassa di risparmio; e forse un'emozione dominicale gli costerà una rovina economica. D'altra parte il concedente che sa di non dover forse più riavere il fondo se ne disamora, e pur di averne il canone non ne vuol di più (1). Forse l'enfiteuta non affranca, non per tanto

(1) Ridotto il contratto in questa forma, non è a meravigliare se il JACINI combatte nella sua Relazione sulla Lombardia la proposta di convertire i contratti colonici in enfiteusi: il suo argomento principale è che appunto esso (il contratto) disinteresserebbe affatto i proprietari con danno

resta in lui il diritto di affrancare, e nel proprietario la preoccupazione che si affranchi.

E così l'affranco nel diritto italiano, dando tutti gli effetti negativi, non ne dà alcun positivo. Per l'enfiteuta il riscatto resta potenziale; il proprietario si allontana da un contratto fecondo; la terra è privata di capitali.

Questi effetti provengono dalla ingiustizia della legge. Ad impedire il vincolo perpetuo dei fondi, il legislatore non doveva esser tenero di un mezzo più d'un altro; sia che la perpetuità si estinguesse con l'affranco, sia che si estinguesse col consolidarsi del dominio utile nel concedente, il fine voluto sarebbe raggiunto. Anzi che limitare la libera disposizione dell'uno a vantaggio dell'altro, anzi che costringere l'uno ad una vendita, doveva aver presenti ambedue i contraenti, dei quali se l'uno della terra crea la fertilità, l'altro ne è proprietario: « ogni diminuzione, scriveva il Filangieri, ogni scossa che si reca ai preziosi diritti della proprietà è il maggior ostacolo che si possa opporre all'industria degli uomini ».

101. Ma mentre noi siam venuti facendo questa critica alla costruzione economica dell'enfiteusi italiana per lamentare l'indiretta abolizione del contratto, sentiamo qualche civilista ripetere, anche oggi, che proprio questa fu l'intenzione del legislatore, abolire indirettamente il contratto d'enfiteusi, come un istituto che ormai ha fatto il suo tempo. Quindi mentre ci credevamo a termine del cammino, ne siamo ricacciati a capo, ad una pregiudiziale, che ce ne ricorda un'altra. Quando in seno al Consiglio di Stato in Francia sorse quella celebre disputa sul se accogliere o no l'enfiteusi nel Codice, mentre ferveva la lotta degli argomenti sulla complicazione delle norme del contratto enfiteutico, il Primo Console osservò che

del progresso agrario, e non recherebbe sollievo ai contadini che, in caso di annate disastrose, non saprebbero a chi rivolgersi » (*Atti dell'inchiesta agraria*, vol. VI, fasc. I, pag. 81).

non si trattava di esaminare se questo contratto desse luogo a processi, ma se era veramente utile allo Stato.

Questa pregiudiziale, riaffacciatasi nella discussione parlamentare pel Codice italiano, fu risolta favorevolmente all'enfiteusi (1). È mutato oggi quello stato di cose che reclamò nel Codice un posto al classico contratto? È l'enfiteusi destinata assolutamente a sparire?

A questa domanda è stata fatta costantemente una risposta, la quale ha sempre disarmato gli avversarii più accaniti dell'enfiteusi: i latifondi incolti in Italia non mancano mai per venire in soccorso dell'enfiteusi e de suoi difensori. Ed è vero. Sotto il riso del suo sole ed allato al suo verde incantevole, la *frugum magna parens* ha regioni miserande per funesta celebrità, onde torna sempre sulle labbra di tutti la storica esclamazione di Plinio. L'Italia agricola ereditò i latifondi, pubblici e privati, del monte e del piano, innanzi a cui le generazioni e i Governi ripeterono in ogni tempo il generoso sogno di Faust. La regione dei monti consta dei due terzi d'Italia, che partita dall'Appennino, sottoposta alle Alpi, sacrifica alla sua bellezza due terzi della sua ricchezza. Ivi le rocce nude, la mancanza del terriccio e della forza produttiva allontanarono di necessità in ogni tempo la coltura; restarono sempre quelle regioni di boschi e di pascoli, quasi tutte di proprietà comunale. La proprietà pubblica, deve, è vero, anche esistere a completare la produzione della proprietà privata; nè per legge economica il tornaconto può consigliare la conservazione delle foreste secolari ai privati, così come può consigliarla, in generale, agli Enti morali. Ma completare non è sinonimo di escludere; quegl'infecondi, immensi accentramenti paiono voler negare la proprietà privata per solo omaggio alla sterilità. Tutti i commissarii dell'inchiesta agraria reclamano

(1) Tornata del febbraio 1865. Vedi pure Verbalì della Commissione di coordinamento, n. 38. Seduta 17 maggio 1865.

contro la durata dello stato miserrimo di tanta terra trascurata, ed invocano che, tolta alla celebre inerzia delle Amministrazioni, sia affidata alla industria privata. Il Wagner (1) continuando la difesa che dell'enfiteusi fece anche il Rau (2), e considerandola dal punto di vista finanziario la dichiara superiore per effetti brillantissimi sia alla locazione perpetua, sia alla vendita.

Più triste ancora è lo spettacolo dei latifondi del piano, dove non ci conforta neppure l'aere spirabile dei monti. Su qualcuno di essi, l'Agro romano, si è rivolto già l'occhio provvidente dello Stato, imponendo la cultura in nome del pubblico interesse; ma purtroppo molti e molti reclamerebbero gli stessi provvedimenti.

Sennonchè, a noi sembra che la vita del contratto enfiteutico possa difendersi anche prescindendo dai latifondi. L'inchiesta agraria ci apprese che un ottimismo ingenuo ha tradito fin oggi i più zelanti di cose agrarie: i suoi risultati ci han detto che l'Italia è povera, che l'Italia coltiva male: quattro quinti della nostra terra coltivabile è dominata dalla coltura estensiva. In questa coltura le nostre non vergini regioni sono stravinte dalla concorrenza di America e di Australia. L'ideale della nostra agricoltura invece, attese le mirabili attitudini del suolo italiano, è la coltura intensiva, è la produzione arborea e specializzata, che assicura ai prodotti italiani vittoria su qualunque mercato del mondo. Per usare le parole del legislatore bisogna « mutare, migliorando, i vigenti sistemi di coltura, in guisa che i medesimi prodotti si ottengano in maggiore quantità ed a minor costo, là dove le attitudini del suolo e del clima danno modo di operare questi miglioramenti con giusta remunerazione » e « trasformare addirittura le colture stesse, là dove

(1) *La scienza delle Finanze* (Bibl. degli Econ., vol. X, p. 2, 3^a serie, p. 372 e seguenti). Vedi alla nota (77) pag. 374 la ricchissima letteratura relativa all'enfiteusi applicata alla divisione delle grandi tenute demaniali.

(2) *Politica economica*, §§ 130 136, 5^a ediz.

gli agenti naturali resistono all'adattamento delle vecchie a sistemi più progrediti » (1). I capitali, l'opinione pubblica, l'azione del governo, debbono incoraggiare l'Italia in questo indirizzo in cui è la nostra salvezza. Lo splendore del sole d'Italia, il buon mercato della manodopera italiana ci pongono al riparo da qualunque perturbazione possibile nelle nazioni del vecchio continente (2).

Innanzi a questo avvenire il Jacini scorre le forme contrattuali ed esamina quali si acconcino meglio alla coltura intensiva. Il piccolo affitto risponde alla piccola coltura intensiva e specializzata; però se di breve durata, l'affittuario sfrutta la terra senza curare le colture e le migliorazioni; se di lunga durata, il contratto è aleatorio pei contraenti, attese le fluttuazioni a cui vanno soggetti in questi tempi i prezzi delle derrate; dippiù la morte del conduttore può turbare il calcolo del locatore che fece assegnamento sulle qualità di lui. Infine, sia a breve sia a lunga durata, la terra nonchè essere migliorata, è, massime negli ultimi tempi dell'affitto, sfruttata. Il grande affitto presenta gli stessi inconvenienti, coll'aggravante che degenera spesso in una speculazione fatta a danno della terra e dell'uomo adibito a sostituire le macchine. Finalmente la mezzadria, in generale, fatta a posta per la coltura promiscua che mira a produrre un poco di tutto, è di ostacolo alla specializzazione per le spese che la trasformazione importa. Nessuno dei contraenti assume la spesa: non il mezzadro che il prodotto dei suoi capitali dovrebbe partire col proprietario: non il proprietario che non trova in tal caso utile dare al mezzadro la metà del prodotto. Rimane dunque, che a seconda che le anticipazioni siano fatte dal proprietario o dall'agricoltore si stabilisca nel contratto una ripartizione

(1) Disegno di legge (GRIMALDI) per l'Ordinamento agrario, presentato il 29 novembre 1884, pag. 8.

(2) Vedi JACINI, *Relazione sull'Inchiesta agraria*; SALANDRA, *La questione politica dell'agricoltura*, in *Nuova Antologia*, vol. 79 (1885), pag. 694.

proporzionale del prodotto. Si esce così dalla mezzadria e si entra nella libera cointeressanza, che è la tendenza naturale e spontanea dell'Italia. Lo Stato non deve abolire, non deve incoraggiare nessuna forma. È il tornaconto che, secondo la richiesta del mercato, l'altezza dei prezzi, le condizioni di clima, di suolo, di distanza dai centri commerciali, consiglia la coltura; è il tornaconto che, scelta la coltura, secondo che essa vuole maggiore o minore diligenza da parte del coltivatore, consiglia le forme contrattuali, ammettendo più o meno il coltivatore alla cointeressanza, od escludendone affatto (1). Le condizioni possono essere tali da portare sia ad un contratto in cui l'agricoltore rasenti di sostituirsi alla macchina, sia ad un contratto in cui egli debba quasi sostituirsi al proprietario. È stranezza pensare che fra questi estremi non trovi luogo l'enfiteusi. Infatti, mentre i teorici si volgono a vaticinare la morte dell'enfiteusi noi vedremo come sullo stampo enfiteutico, la pratica ha cercato e cerca di foggare altre forme che ne diano i benefici effetti, tra cui, quel ch'è base della coltura intensiva, il grande interessamento del coltivatore alla terra con le generose anticipazioni di capitali.

Dopo l'ideale del proprietario coltivatore, l'enfiteusi è la forma in cui l'interessamento del coltivatore alla terra raggiunge il grado massimo. Quindi, nonchè essere esclusa dalle esigenze progressive della nostra coltura, a noi sembra che, corretta dai vincoli antigiusuridici ed antieconomici che la rendono inaccessibile, essa ha doti preziosissime per essere stimata sempre opportuna.

Tale ancora apparirà, quando si pone mente ad altre considerazioni.

In molte regioni il passaggio dalla coltura estensiva alla intensiva non è possibile ove non sia prima combattuta la sterilità: dovrà quindi l'Italia attraversare un periodo intermedio, consacrato alla

(1) V. tutta l'aurea Relazione sull'inchiesta agraria del IACINI.

fertilizzazione, consacrato all'incremento del ceto medio dei contadini. In ogni tempo, ma più in questo periodo di transizione, l'enfiteusi eserciterebbe una funzione ricostituente, creando e sollevando agricoltori ed agricoltura.

Nelle altre regioni, già disposte a subire la trasformazione, si affaccia il bisogno assoluto del soccorso del credito. Questo, di regola, non si può volgere che tenue ed a piccola scadenza verso il conduttore a breve termine: pur incoraggiato dal privilegio oggi accordato agl'istituti mutanti (1) non può favorire (e lo riconosceva il legislatore) se non « quei progressi culturali, i quali si risolvono nell'incremento quantitativo e qualitativo delle scorte e nel perfezionamento degli attrezzi rurali » (2). Vero che una locazione a lunga durata offre più garanzia al credito: infatti il capi-

(1) Legge sull'ordinamento del Credito agrario 23 gennaio 1887, articolo 1, tit. I: « A guarentigia dei prestiti concessi ai proprietari o conduttori di fondi rustici, dagl'Istituti esercenti il credito agrario può esser costituito un privilegio speciale sopra i frutti raccolti nell'anno, sopra le derrate che si trovano nelle abitazioni e fabbriche annesse ai fondi rustici, e provenienti dai fondi medesimi, e sopra tutto ciò che serve a coltivare il fondo affittato od a fornire i fondi medesimi. Lo stesso privilegio può esser costituito a guarentigia dei prestiti concessi dagl'Istituti di credito agrario ai mezzaiuoli o coloni parziarii che abbiano fornito il bestiame occorrente per coltivare e concimare il fondo, il capitale dell'invernata e gli istrumenti necessari alla coltivazione del fondo stesso a norma dell'art. 1655 Cod. Civ. Questo privilegio però è esercitabile, quanto alle derrate che si trovano nelle abitazioni e fabbriche annesse ai fondi rustici ed ai frutti raccolti nell'anno solamente sulla parte che spetta al mezzaiuolo, non mai su quella appartenente al proprietario. Nessun privilegio può costituirsi per gl'imprestiti fatti ai mezzaiuoli, che non abbiano portato nel fondo il bestiame e i capitali di che nel rammentato articolo 1655. Soltanto nel caso in cui i proprietari associati ai mezzaiuoli abbiano fatto l'imprestito in comune allora può costituirsi in garenzia del medesimo il privilegio in discorso.

(2) Disegno di legge citato, pag. 9.

talista, sapendo le condizioni del contratto, è abbastanza sicuro che il suo pegno non gli potrà venir meno e che i ricolti potranno servire, in parte almeno, a pagare il debito che ripartito su di lungo periodo, si trova diminuito. Ma la guarentigia reale mobiliare fornita dal coltivatore mal si addice a sicurezza di un capitale stabilmente infisso nella terra, e la cui riproduzione è di gran lunga più lenta (1). La legge per l'ordinamento del credito agrario senti appunto il bisogno di apprestare più larghe garanzie al credito per attirarlo alle migliorazioni del fondo. I capitali occorrenti per la costruzione dei fabbricati destinati all'alloggio dei coltivatori e delle loro famiglie, al ricovero del bestiame, alla conservazione delle scorte e dei prodotti agrarii ed alla prima manipolazione di questi; per prosciugamenti ed irrigazioni; per condotta di acque ed escavazioni di pozzi; per piantagioni di viti ed alberi fruttiferi; per livellazioni ed orientamenti di terreni, costruzione di strade agricole, rettifili ed arginazioni di torrenti e di fiumi; per tutte infine le operazioni utili ai miglioramenti agrarii e alla trasformazione delle culture; non si allettano nè con pegni mobiliari, nè con lunghe durate. Il legislatore italiano vi ha provveduto col privilegio accordato all'istituto mutuante sui miglioramenti operati coi capitali mutuati (2); e i miglioramenti non possono appartenere che al

(1) *Eod.*, pag. 9.

(2) Legge citata, art. 22: « Nei contratti ammessi ai beneficii della presente legge, l'Istituto mutuante potrà stipulare a suo favore un privilegio speciale sopra il maggior valore che acquisterà il fondo, dopo eseguiti i miglioramenti per effetto del mutuo, e sempre sino a concorrenza della minor somma che risulterà fra la spesa ed il migliorato. L'Istituto che gode di tal privilegio è preferito a tutti i creditori iscritti anche anteriormente al suo credito, senza pregiudizio della validità della sua iscrizione ipotecaria per il possibile suo credito residuale ai termini della legge comune. Per la validità di questo privilegio è necessario che esso sia annotato in margine alla iscrizione ipotecaria presa dall'Istituto.

proprietario coltivatore, o fra i coltivatori non proprietari, oltre i consorzii, non ad altri che all'enfiteuta; a quelli appunto cui a legge ha supposto si potesse mutuare a scopo di miglioramenti (1).

Ogni proscrizione assoluta, massime in materia contrattuale agraria, è un errore. I contratti agrarii nascono dal suolo, e sono varii e molteplici, come le indefinite combinazioni geologiche donde emergono: è la terra che conquistata dall'uomo gl'impone, a sua volta, le proprie leggi. Possono anormali vicende minacciare la vita di qualche forma contrattuale, ma i fenomeni della terra la riportano in essere: «in presenza dei fatti concreti, scrive un uomo competentissimo, tutte le discussioni astratte sul merito rispettivo delle diverse forme, appaiono altrettanto metafisiche agli occhi di tutti coloro che vivono in contatto continuo coi coltivatori, e vedono da vicino la necessaria ragione delle relazioni speciali tra i coltivatori e i padroni delle terre» (2). Noi non accetteremo da Vico la ragione del ricorso dell'enfiteusi nella storia delle umane contrattazioni (3); ne accetteremo però il ricorso, il quale sta appunto nelle ricorrenti relazioni tra l'uomo e le condizioni della terra, le quali nessuna forza di legge può abolire per sempre.

Questo che noi diciamo trova la sua conferma in alcuni fatti notevolissimi; che mentre cioè vediamo i canoni enfiteutici apparire nell'inchiesta agraria come gravami della proprietà, vediamo nella stessa consigliata l'enfiteusi come salutare all'agricoltura; e che quasi contemporaneamente abbiamo veduta l'Italia attendere alla forma-

(1) Art. 18 legge citata. «Sono qualificati mutui ipotecarii per i miglioramenti agrarii e la trasformazione delle colture agli effetti della presente legge, quelli concessi dagli Istituti autorizzati ai proprietari o *domini utili* dei fondi rustici, non che a consorzii legalmente costituiti ecc....»

(2) JACINI, *Relazione sull'inchiesta agraria*.

(3) *Scienza nuova*, p. 331.

zione di due leggi, delle quali l'una diretta a redimere i fondi dai canoni (1), l'altra diretta a creare nuove enfiteusi (2).

102. Innanzi abbiamo accennato come mentre i metafisici cantavano la nenia sull'enfiteusi, la pratica, stretta dal bisogno, studiava a trovarle un succedaneo. Infatti percorrendo le relazioni dell'inchiesta agraria, abbiamo fermato la nostra attenzione su quelle forme investigate dalla pratica per ottenere al coltivatore il compenso del lavoro e dei capitali, che l'indole dell'enfiteusi solidamente garantisce, e per riuscire ad una sicura trasformazione e miglioramento della coltura. Tali a noi parvero: la colonia a miglioria della Provincia di Roma e Grosseto, l'affitto a miglioramento delle provincie meridionali, e, possiamo aggiungere, la mezzadria e l'affitto a miglioria del Circondario di Sora (Terra di Lavoro). Molte altre potranno esservene ancora: noi ci limitiamo a quelle a noi note per mezzo dell'inchiesta agraria e per nostra diretta esperienza.

Nella colonia a miglioria della provincia di Roma e Grosseto: «il proprietario concede al conduttore un terreno nudo o incolto col l'obbligo di eseguire a sue spese certe miglierie, che generalmente consistono in piantagioni di olivi e più spesso di viti in filari distanti in modo da costituire dei campi olivetati e vitati, a coltivazione promiscua per un tempo in generale di venti a venticinque anni. Durante questo periodo il conduttore restituisce al proprietario la metà o il terzo dei prodotti a seconda dei patti stabiliti, dipendenti dalla fertilità del terreno, rimanendo a tutto suo carico le spese di coltivazione e della gestione del fondo. Tutte le imposte prediali rimangono in questo caso a carico del proprietario. Spirato questo periodo il proprietario si riserva generalmente il diritto di riprendere il fondo migliorato per proprio conto, corrispondendo al

(1) Legge 24 gennaio 1864 sulle affrancazioni di canoni di Corpi morali.

(2) Legge 10 agosto 1862 per le enfiteusi della Sicilia.

conduttore un' indennità equivalente alla metà del soprassuolo a prezzo di stima (1).

Quasi identica è la *mezzadria a migliorìa* del circondario di Sora, la cui durata è di nove anni, che si protrae di solito con la tacita riconduzione. Precede il contratto una minuta descrizione del

(1) Atti dell' Inchiesta agraria, vol. XI, tom. I, pag. 728: « I contratti di colonia, dice la Relazione, sono contratti *sui generis*, contratti che si avvicinano molto a quelli di enfiteusi; la corrisposta e il canone si pagano in derrate, ossia si dividono al quarto, e al quinto e anche all'ottavo di tutti i frutti che produce il fondo: ma però in generale la divisione si effettua al quinto. L'utile dominio, la proprietà bonitaria e la proprietà commerciale, è capitale in circolazione egualmente che il dominio diretto; che anzi è fondo di facilissimo acquisto; si compra a sconto con i frutti del raccolto della proprietà bonitaria comprata e si paga in tante rate annuali corrispondenti al sesto, all'ottavo, al decimo dell'intero prezzo dell'utile dominio e senza decorrenza di frutti. Se in apparenza l'utile dominio sembra un capitale ricercato e che trova facilmente degli acquirenti, in fatto è proprietà assai precaria, *va soggetta ad eventualità e devoluzioni* per infedeltà della corrisposta e per le lavorazioni non eseguite ad uso e regola d'arte e poichè il vigneto è estremamente aumentato e va ogni dì aumentando, ne consegue che il prezzo dell'utile dominio è variabile a seconda della contrada, della viabilità, della distanza dall'abitato, e del modo com'è stato coltivato; per tutte queste ragioni non v'ha prezzo fisso.

In origine questo sistema di dare i terreni a colonia ebbe la forma di società ed in fatti anche oggi il proprietario diretto si chiama socio o socio; ed il prodotto del fondo fu così distribuito cioè: $\frac{3}{5}$ al fondo pei lavoratori, $\frac{1}{5}$ al colono e $\frac{1}{5}$ al direttario con l'obbligo a quest'ultimo di pagare le relative imposte. In un'epoca nella quale le tasse sono per lo meno quadruplicate ed i coloni divenuti più riottosi e meno fedeli, cercando di nascondere una parte del prodotto, è un affare che dà l'interesse del capitale se s'incontrano coloni buoni e discreti, ma per poco che i coloni non lo siano e non coltivino ad uso e regola d'arte diviene affatto ruinoso ».

fondo fatta da un perito; il colono può fare tutti i miglioramenti che vuole purchè siano a regola d'arte, in generale, bonifiche, canali di irrigazione, nuove piantagioni, ingrandimenti della casa colonica. Alla fine del contratto due periti, scelti di comune consenso, valutano i miglioramenti fatti dal colono; dei quali metà cede a lui, metà cede, come si dice, a beneficio della terra. Nel resto valgono le regole della mezzadria comune (1).

L'affitto a miglioramento del mezzogiorno dura da' venticinque ai trent'anni; l'estaglio è invariabile. Il colono si obbliga di consegnare alla fine del contratto la terra piantata a vigna ed olivi od altre coltivazioni secondo i patti; egli trova la remunerazione delle sue fatiche nel far suoi i prodotti delle nuove coltivazioni, mentre corrisponde un canone moderato sulla terra (2).

L'affitto del circondario di Sora, come la mezzadria, dura nove anni, salvo rinnovazioni, preceduto da stima del fondo nell'atto di consegna; le miglitorie, valutate alla fine del contratto, si dividono

(1) Debbo alla gentilezza del Sig. Carlo Tuzi di Filippo da Sora queste notizie sulla mezzadria e sull'affitto del circondario di Sora. Vedi anche *La Piccola Gazzetta di Sora*, anno 1884.

(2) Atti dell'Inchiesta agraria, vol. IX, fasc. I, pag. XIX. « Questo contratto a lungo termine, da ventisette a trent'anni, si va estendendo nelle pianure della Capitanata e massime nel Barese in Terra d'Otranto. Il proprietario costituisce le fabbriche, ma alle volte lo stesso fittaiuolo assume l'obbligo d'impiantarle col patto di un rimborso annuo che si detrae dallo estaglio. Allorchè gli appezzamenti sono grandi, il conduttore non è che un impresario, il quale ripartisce poi ai coloni le terre, e quasi sempre con molto guadagno, restando esso direttamente responsabile. Grandi estensioni vanno per tal modo tuttodi dandosi in quella regione ove si costituisce una utilissima classe di grandi e piccoli affittuarii con molto vantaggio delle produzioni e delle ricchezze del paese, almeno pel momento attuale ».

per metà fra le parti. Il fitto pei terreni di eguale quantità è minore in quelli locati a miglioria.

Una forma molto interessante è l'affitto lombardo descrittoci dal Cattaneo: per esso il fittaiuolo impiega lavori e capitali in miglioramenti la cui durata oltrepassa i termini dell'affitto, ed il proprietario gli tien conto di siffatti miglioramenti, ricevendoli entro certi confini e certe condizioni in luogo di danaro contante, e in parte di affitto (1).

(1) « La consegna (scrive il Cattaneo) è una vera statistica del podere, poichè rappresenta lo stato di tutte le sue parti nell'atto in cui viene consegnato al fittuario. Si descrive campo per campo, indicandone la posizione, la vastità, la forma, la coltivazione, le siepi vive e morte, i canali, le chiuse, i ponti, le strade, i sentieri, li edifici, e i loro ferrami e fornimenti. Nelle piantagioni vengono numerate ad uno ad uno tutti gli arbori, i quali per una proprietà distintiva della nostra agricoltura irrigua, circondano e attraversano a molteplici filari tutte le campagne, e vengono distinti in varie classi di qualità e di grossezza, ciascuna delle quali ha un valore di tariffa. Laonde, se il fittuario al termine delli anni d'affitto non rende un equivalente, rimane addebitato della somma mancante, e viceversa riceve credito, se lasciò crescere le piantagioni. Quella somma di legnami rimane poi a disposizione delle famiglie per ogni straordinario bisogno come se fosse denaro deposto in cassa di risparmio.

La stessa valutazione si applica allo stato di coltura nel quale il fittuario riceve o rende ogni campo. Egli, per esempio, viene accreditato, se avendo ricevuto una terra ineguale, la rende spianata regolarmente: se avendola ricevuta in forma di campo aratorio, la rende in forma di artificiosa marcita. Anzi, gli si tien conto delle rotazioni che il suo campo ha subite, per la ragione che certe colture lasciano la terra più esausta di alcune altre. Gli si tien conto delle operazioni preparatorie fatte per la prossima stagione, e anche a servizio del suo successore, nel caso che l'affitto abbia a finire. Gli si tien conto non solo delle masse di letami che lascia preparate sul fondo giusta la loro qualità e maturanza, ma benanco dello stato di concimazione in cui lascia il terreno. Allettato da sì giusta e provvida con-

Non è chi non vegga come i caratteri dell'enfiteusi circolino e spuntino in queste forme, innanzi alla nemica legge positiva, ma quasi anelanti a ricostituirsi in organismo. Dove qualche elemento enfiteutico manca, o il contratto fa mala prova, o sono condizioni speciali che lo rendono vitale. Così nella colonia della provincia di Roma è uno sprone al miglioramento del fondo il diritto che si ha, finito il contratto, alla metà del soprassuolo; ma ciò non basta a compensare le fatiche ed i capitali del colono; onde il relatore lamenta che il contratto va soggetto a devoluzioni per infedeltà della corrisposta e per le lavorazioni non eseguite ad uso e regola d'arte. Migliore prova fa l'affitto a miglioria del mezzogiorno: ivi la fissità dell'estaglio in denaro elimina l'incertezza del raccolto e gl'inganni dei coloni, invogliando questi a fare quanto più possono per loro, senza bisogno che siano sorvegliati nelle loro operazioni; e spingendoli a badare alla qualità più che alla quantità. Ma questa dote non basterebbe da sola ad incoraggiare il miglioramento. Il commissario acconciamente rilevò che il contratto riusciva remuneratore «perchè ivi dopo quattro anni la vigna comincia a produrre ed a sei anni può dare raccolto pieno, come tra i quindici ed i venti anni gli olivi cominciano a diventar produttivi»; perchè ivi si ebbero anticipazioni ausiliarie del proprietario (1).

suetudine il fittuario considera il fondo come cosa propria; e impiega le sue cure e il suo denaro, anche in quei miglioramenti che appunto non hanno il loro pieno compenso entro il periodo dello affitto, e allo spirare di questo, o al rinnovarsi per altro numero di anni, egli riceve nel bilancio di consegna il suo capitale, dopo averne goduto lo interesse nell'accresciuto reddito annuale dei suoi campi (*Memorie di Economia Pubblica*, Lettera quarta, p. 242 e segg., Milano, 1860).

(1) Atti dell'Inchiesta agraria, vol. IX, fasc. I.

«La legge che scioglieva i pugliesi dal vincolo verso lo Stato (Tavoliere di Puglia) consigliò dissodazioni abbondanti e non sempre intelligenti. Dieci o quindici anni dopo, tutte le terre magre manifestarono il loro esau-

Nella mezzadria e nell'affitto del circondario di Sora, le migliori, premettiamo, non sono quelle che esigono grandi capitali, ma solo una certa anticipazione di lavoro: che inoltre sono favorite dal diritto che l'agricoltore vanta sulla loro metà, e più dalla quasi certezza delle tacite riconduzioni che si succedono costantemente. Infatti il proprietario, o perchè non può o perchè non vuole pagare all'agricoltore la metà delle migliori, si risolve di discendere alla riconduzione; onde avviene che l'agricoltore più aggiunge al fondo e più difficile rende al proprietario di cessare il contratto. Così indirettamente il coltivatore per la povertà dei proprietari rag-

rimento. Il che congiunto al ribasso dei prezzi dei cereali (aumentati nel 1873 al massimo di 45 lire al quintale, ribassati nel 1874 a 28, oggi discesi a 24) obbligò i proprietari a cercare un rimedio. Contemporaneamente, sotto lo stimolo del maggior consumo, del corso forzoso e della fillossera in Francia, il vino arricchiva proprietari e contadini delle regioni vinicole. E così mentre quei di Capitanata soffrivano, quelli di terra di Bari facevano grossi guadagni. Da ciò l'idea e la necessità di stabilire il livello unendo le due culture. Già fin dal 1854, vi erano esempi di terre divise a povere genti con lunghi affitti (30 anni), le quali, piantate a vigna allora, apparvero come vere sorgenti di ricchezza nuova e come tipi ai pugliesi che coltivavano grano, per le evoluzioni che le recenti condizioni imponevano. Cominciarono i grossi proprietari, la casa Pavoncelli, la casa De Larocheffoucault; seguirono i minori. E si calcola che non meno di dodicimila Ettari di terreni si siano modificati dal 1875 ad oggi e più si andrebbe oltre, senza certi impedimenti enunciati qui appresso.

Nel primo periodo i coltivatori della vigna erano veri pezzenti, gente che emigrava dalle provincie di Bari e di Lecce, che pigliava la terra col fitto di 39 anni, e a cui il padrone dava l'aiuto di 100 o 250 lire al massimo. Venivano a frotte da una provincia nell'altra; facevano i lavori e andavano via. Oggi invece l'affitto ha la stessa durata; si fanno anticipazioni fino a 800 lire e si fabbrica qualche casa colonica, e molta gente rimane a dormire, se non sulle terre, nella più prossima città» (Considerazioni di Pavoncelli).

giunge quella sicurezza che l'enfiteuta trova nella perpetuità dell'enfiteusi; e si è avuta occasione di sperimentare in Sora un fenomeno di conquista brillante operato dal lavoro in un latifondo, che dato a mezzadria a dodici coloni, mercè le migliorazioni, è passato loro in affitto, ed ora in fine è spezzato in dodici proprietà fiorenti.

Nell'affitto lombardo, abbreviandosi la scadenza delle anticipazioni che si fanno al fondo, si toglie l'incertezza dei compensi e si dà una remunerazione vicina all'impiego. Senza di ciò che è ben difficile dove non soccorrono regolarità di amministrazione ed abnegazione di proprietario, è impossibile concepire progresso agricolo senza figgere lo sguardo all'avvenire (1).

(1) L'arte agraria consiglia altre forme, quali la locazione a fitto progressivo o senza fitto alcuno nei primi anni, finchè la spesa sia reintegrata; ed uscendo un poco d'Italia, sono notevoli il *tenant-right* degli Inglesi che è anche il *pachtersregt* del Belgio, il quale consiste nel diritto di reclamare, alla fine dell'affitto, un'indennità per tutte le migliorazioni non ancora re-integrate (*compensation for inexhausted improvements*), basata sul numero di anni scorsi dopo che la spesa fu tratta. Le consuetudini, che in Inghilterra hanno confermata questa convenzione, varie fra loro, si accordano nell'estendere il *tenant-right* a tutta la raccolta seminata e lasciata sulla terra nell'uscire dal fondo, ai lavori preparatorii, alla paglia, agli strami esistenti nel fondo, ed a volte anche al letame già sotterrato. Il prezzo delle migliorazioni è fissato da periti che ripartiscono l'ammontare in un numero di anni che si suppone sufficiente per il ricupero di ciascuna specie di miglioramento, e ne deducono il tempo durante il quale il conduttore ha ottenuto dei beneficii. In qualche luogo il conduttore ha diritto a farsi rimborsare le migliorie che aggiungono valore alla proprietà, ma di regola il *tenants-right* non comprende che le operazioni proprie dell'impresa agricola, e che si risolvono in un capitale da consumarsi nel corso di qualche anno e da reintegrarsi in questo tempo coi nuovi prodotti ottenuti. Nel Belgio il *pachtersregt* si limita al compenso degl'ingrassi esistenti nel podere o già incorporati nel suolo, non ancora esauriti.

Merita anche speciale osservazione le *droit de marché*, vigente nel nord della Francia, nella parte della Picardie già le Santerre, e che forma oggi

103. Senonchè, è ora di dirlo, non possiamo disconoscere che qualcosa nell'enfiteusi c'è che giustifichi qualche proscrizione, qualche consiglio di proscrizione. Forse quel che dettò certe leggi di redenzione non fu soltanto sentimentalismo politico. Quando certi fatti si ripetono nella storia, la scienza non ha più il diritto di condannarli a priori, ma ha il dovere di studiarli e discuterne il significato, ha il dovere di formulare con principio scientifico il contenuto del precetto legislativo, sia pure attenuandolo, smussandone le angolosità. Il legislatore, ch'è la stessa coscienza giuridica della nazione, sente il bisogno; ed il precetto ch'esso emette per soddisfarlo spesso esce più come moto di istinto che come frutto di ragione. Alla scienza resta il compito di organizzare il nuovo prodotto.

De' varii rapporti giuridici, molti ve n'ha che accompagnando la vita de' popoli ed adempiendo esigenze transitorie sarebbero de-

l'est del dipartimento della Somme: è un uso pel quale i conduttori detengono ereditariamente, contro la stessa volontà dei proprietari, i fondi locati, pagando il fitto ed il diritto di entrata (intrade). Essi si conferiscono la disponibilità del fondo, e la preferenza nel caso che il proprietario alieni il suo diritto, ridotto così ad una rendita o fitto accresciuto da alcune eventuali prestazioni. Questa consuetudine non pare metta capo a nulla di legale: è un abuso inveterato che ha resistito a tutta una legislazione minacciosa; non valse a sopprimerlo l'autorità di Luigi XIV, non la trasformazione politica e sociale del secolo XVIII. Gli avversarii stessi, compresi dell'impossibilità di sopprimerlo totalmente, si limitano a proporre il riscatto (V. LEFORT, *Le droit de Marché*—Paris, 1877).

Quanto al tenant right, esso ci sembra una tarda parziale conquista del diritto alle migliorazioni, che riesce un opportuno correttivo dell'affitto annuo tanto usato in Inghilterra; il droit de marché ha tutta l'apparenza d'una violenta enfiteusi imposta dai coltivatori ai proprietari, che pur attuando finora il sano principio di richiamare la terra verso i coltivatori, non può dare alcun ammaestramento, posto com'è sul fondamento d'una consuetudine illegale; se lo potesse, non sarebbe che in favore dell'enfiteusi.

stinati a perire; ma poichè gli uomini che li crearono diedero loro forma perpetua, continuano essi come morbo inveterato la loro vita odiosa. A questa famiglia appartengono quelli che l'economia detesta come aggravii rurali, e che la politica agraria proscrive in nome dell'interesse generale. Se non che può avvenire che scienza e leggi subiscano a volte influenze di tempi anormali; ed allora, nell'onda delle proscrizioni, cade anche quello che non dovrebbe cadere. È questo il caso dei canoni enfiteutici?

Tra quelli che tentarono giustificare la redemibilità dei canoni enfiteutici, il Lampertico è il solo, ch'io sappia, il quale abbia cercato di farlo meno con giuoco di frasi che con ragioni economiche. Discorrendo le limitazioni della proprietà, rileva in prima linea le decime, osservando che esse potevano considerarsi come un canone di fitto, finchè da parte del coltivatore tutto si riduceva a lavoro ed a poche anticipazioni; ma quando « all'agricoltura rivolgonsi ricchi capitali, sia per l'azienda annua, sia per bonificazione del suolo, quel decimo, ei dice, rappresenta una sottrazione del profitto, che sarebbe dovuto all'impiego del capitale, e d'altronde ne è l'unico incentivo ». Ed aggiunge « che se quegli oneri si aggravano sopra alcuna coltura, la coltivazione si volge ad altre, immune da essi, comunque non la più adatta; si perturba con ciò l'ordine della produzione più profittevole ». Giustissimi appunti che convengono alle decime, come a tutte le corrisponsioni aliquote (sian pure canoni enfiteutici) sorte dalla necessità di una coltura infantile. Ma poco esattamente, ci pare, possono le medesime osservazioni essere poste a spiegare, come fa il Lampertico « ogni legge, come vien chiamata di reluzione od esonero dal suolo, e molte disposizioni anche nel campo del mero diritto privato; quella per cui l'enfiteuta ha sempre il diritto di redimere il fondo enfiteutico mediante un canone in denaro » (1).

(1) *La proprietà*, pag. 51 e segg., cap. III.

Non è la perpetuità che costituisce l'antieconomicità del canone fisso in denaro, ma è il sistema della aliquota ed è la prestazione in natura. La decima, il quinto, il terzo crescendo proporzionalmente al raccolto, vanno intaccando mano a mano il profitto, ma il canone fisso resta come corrisponsione di quel reddito originario, alla quale la quantità dei capitali e del lavoro accumulati dopo la nascita del contratto non ha potuto aggiunger nulla, stante la patuità invariabilità del canone. Quella sottrazione che la rendita faceva del profitto, nel canone fisso non c'è, tanto vero che tra i sistemi di svincolo delle opere servili, delle prestazioni in natura, delle decime ed altre prestazioni aliquote, figura la prestazione fissa in derrate o in denaro. Essa trova nell'economia l'accoglienza che si deve ad un istituto sanissimo; e però il canone enfiteutico fisso, perpetuo ed invariabile, sorto per consenso delle parti, dovrebbe per consenso esser disciolto. « *Nil tam naturale est quam eo genere quidque dissolvere, quo colligatum est* » (1).

Ma contro il rigore di questa massima, a proposito dei canoni enfiteutici, insorge uno stato di fatto molto singolare che si va formando nella vita delle enfiteusi.

Quando appunto si riflette che gli economisti hanno per l'enfiteusi parole egualmente calde di plauso e di approvazione; che l'Inchiesta agraria la consiglia e la riprova; che le leggi la prescrivono e la comandano: sorge il quesito, se mai l'enfiteusi implichi contraddizione. Ma contraddizione non v'è nell'essenza dell'enfiteusi, v'è movimento e, con questo, un cambiamento della sua natura. Essa ci presenta un primo stadio fisiologico, quando sul principio, trasferendosi dalle mani di un proprietario assenteista in quelle di un quasi proprietario coltivatore, ciò che sarebbe forse inalienabile o incoltivabile per mancanza di lavoro o di capitali o di tornaconto, si dà modo a) al proprietario, di impiegare un capi-

(1) L. 35 D. (50,17).

rale fondiario, infruttifero per lui; *b*) al lavoratore, di volgere la sua forza alla terra, costituita come vera cassa di risparmio; *c*) all'agricoltura, di prosperare per l'affetto interessato d'un quasi proprietario coltivatore. Segue un momento patologico, quando, dopo alcun tempo, l'enfiteuta, che ebbe il fondo per concessione, e che solo pel canone si trovò di avere una terra quasi propria, adusato ai vantaggi ed agli agi di proprietario, comincia a sentire come un peso quel che fu rimedio alla sua povertà; all'uomo risanato diventa sgradita la medicina. Il Portalis lo disse in poche parole: « Il primo acquirente nello stabilimento del canone cui egli si sottopone non vede se non che ciò che glielo rende profittevole; i suoi successori non sentono se non che ciò che può renderlo loro odioso » (1). Quindi il bene e il male: la lode e la censura.

Il legislatore, innanzi all'enfiteusi, si trova in quell'impaccio naturale proveniente dal dover regolare rapporti che abbracciano una lunga serie di anni. Egli è che la legge deve essere relativamente stabile e fissa, mentre la base obbiettiva della sua applicazione le si va mutando di sotto. Una legge incontra in una data epoca enfiteusi antiche, in cui il dominio dell'enfiteuta signoreggia quasi assoluto; enfiteusi recenti, in cui l'utilista sente ancora l'altrui dominio aleggiare potente sui solechi; incontra, infine, propositi di enfiteusi avvenire, cui può incoraggiare o rimuovere una disposizione legislativa. Essa deve corrispondere ai diversi momenti del contratto, seguire la forza giuridica che si va svolgendo in esso; indurre nel contratto tale organo che, senza trasformarlo, attenda, direi, il nuovo rapporto che si sviluppa tra le parti per esser pronto a regolarlo senza ingiustizia. La perpetuità è forma che riesce a due effetti diversissimi, secondo che si guardi il diritto o il dovere: mentre il diritto a stare perpetuamente nel fondo costituisce quella sicurtà che è sprone al miglioramento della terra, il dovere che lega

(1) Discorso sul progetto di legge del Codice dei Francesi, p. 326.

perpetuamente l'enfiteuta al proprietario incombe sull'animo, sia pure a torto, come una servitù. Conservare quello, eliminare questo, ecco la transazione che si reclama contro la massima surriferita; transazione, che, nello stesso tempo, tenendo equilibrati gl'interessi delle parti, senza la violazione dell'affranco italiano, non deve allontanare da un contratto salutare.

104. Ciò posto, ecco come noi vedremmo salva la forza dell'avvenire che opera magicamente nell'enfiteusi, pur aprendo all'enfiteuta un'uscita dalla perpetuità del vincolo.

Poichè è all'enfiteuta che il vincolo perpetuo col tempo va pesando, si deve a costui la facoltà di pretendere che ne sia esonerato; il che non dee necessariamente avvenire col solo affranco, ma può bene avvenire con l'affranco o con la devoluzione o con qualche sistema intermedio. Ma innanzi tutto la facoltà che venga concessa all'enfiteuta non deve essere il frutto di una protezione sentimentale; dev'essere invece il frutto di una conquista. Allora soltanto il suo diritto può pretendere di vincerla su quello del proprietario, quando egli co' suoi capitali e col suo lavoro ha creato sul fondo una miglierazione di valore pari almeno a quello del concedente, quando il fondo per opera di lui si sia duplicato. A questo punto l'enfiteuta dovrebbe poter chiedere al proprietario l'affranco dandogli un certo termine; scorso il quale infruttuosamente, l'enfiteuta dovrebbe poter costringere il concedente, o a dividere il fondo restando ciascuno proprietario assoluto d'una parte proporzionale al valore che vi vanta, o (se questo più torni all'enfiteuta) a comperare il diritto enfiteutico, pagandogli le miglierazioni.

È questa tutta la protezione che la legge può accordare all'enfiteuta in nome della redimibilità che la civiltà domanda: soccorrere l'enfiteuta che vuole lo svincolo; soccorrerlo non in modo che egli espropri la parte del proprietario, ma nel senso che questi possa scegliere qual mezzo più gli torni, se cioè la vendita del proprio o l'acquisto dell'altrui. La violenza che nel Codice italiano è

tutta contro il concedente, nel nostro sistema sarebbe divisa tra il concedente e l'enfiteuta.

Con ciò l'enfiteuta conserverebbe il punto più proficuo dell'istituto, la stabilità del suo contratto; proficuo, in quanto lo affeziona alla terra senza porlo nell'ansia di far denaro per affrancarla. A lui il diritto di chiedere l'affranco, non al concedente, appunto perchè la vista dell'avvenire lo rassicuri nelle fatiche e nell'impiego del suo capitale (1). Quando sente di poter diventare proprietario, o redime il fondo, o, unendo al capitale che ha pronto per l'affranco il prezzo delle migliorazioni, può comperare un altro fondo che lo appaghi. Così si abitua al risparmio, ma senza sottrarre capitali alla terra. Nè si dica che se egli non voglia alienare quel che vanta nel fondo e se il concedente non consente l'affranco, il vincolo si perpetua. Quando il fondo ve lo invita, può anche dividere la terra; ma a noi basta che l'enfiteuta possa, se vuole, esone-

(1) È affatto inaccettabile quel che propone il LEFORT (p. 473), cioè che a conciliare possibilmente gli interessi i quali potrebbero sembrare in lotta, si potrebbero dichiarare redimibili gli affitti a lunga durata, per modo che il proprietario, conformandosi a certe disposizioni, prevenendo per es. il detentore e tenendo conto delle migliorazioni, potesse far cessare l'affitto. Tale proposta distrugge tutto quello che egli vien dicendo nelle pagg. 414 e 415 sull'attività dell'agricoltore cui sorride innanzi l'avvenire, e trova la sua condanna nelle parole stesse con cui l'autore stigmatizza il *bail a domaine congéable* della Bretagna. «Nous récoinnaissons que l'exploitant devrait être maître de faire toutes les stipulations voulues, que le propriétaire exerçant à la volonté son droit de revendication et pouvant choisir le moment où le tenancier est sur le point de recueillir les fruits de ses peines, ce de dernier, par peur d'être dépouillé, pourrait être excité à ne pas faire tout ce qu'il doit». Nè crediamo che la prevenzione obbligatoria e la fissazione del termine minimo del congedo siano bastevoli a dare la sicurezza necessaria per le grandi migliorazioni; il lato caratteristico ed importante dell'istituto sarebbe annientato.

rarsi dal vincolo. Certo, giunto a creare una ricchezza ei vorrebbe scrivere su tutto il fondo il proprio nome, ma è pur giusto che il proprietario non debba patir violenza se non quando non si possa altrimenti soddisfare ad un interesse generale. La legge offre all'enfiteuta come uscir d'imbarazzo, e poichè trattasi del suo vantaggio, lo cerchi a proprie spese.

Nè si aggiunga pure che in tal caso basta accordare all'enfiteuta la libera disposizione del suo diritto, come fa il Codice italiano; poichè se oggi per l'art. 1562 egli deve cercare i compratori, nella nostra ipotesi il compratore è trovato e forzato nella persona del concedente.

Al concedente è maggiore il vantaggio: egli acquista il diritto a quel consenso sacro che gli ha tolto il Codice vigente; non è espropriato nel dominio ch'è suo, appaga, se lo ha, il suo attaccamento alla terra, conserva la posizione sociale che viene dalla proprietà fondiaria e può sperare di riavere un giorno libero il fondo e migliorato. Nè gli nuoce lo stare a balia dell'enfiteuta; questi, per affrancare, deve già aver duplicato con la sua industria il valore del fondo, deve aver creato sul fondo tale ricchezza, che, ove voglia venire alla divisione, abbia sufficiente partecipazione alla proprietà. La quale resta, direi, depositata presso il coltivatore, e si fa fruttifera per diventare un bell'acquisto quando, messo il concedente nel bivio del vendere o comperare può, o, pagando le migliorazioni, farlo proprio interamente, o almeno partecipare al dominio mercè la divisione.

Maggior vantaggio ridonda all'agricoltura. La terra accoglie il lavoro interessato dell'enfiteuta alla vigilanza del proprietario, il quale, nonchè allontanarsene, l'accompagna con le sue cure nella speranza di riaverla in tutto o in parte.

Infine, dato pure che per mancanza di accordo si debba perpetuare il contratto, non è una verità assiomatica che un affranco non consentito sia certamente un danno per l'agricoltura. Nulla in

agricoltura vi ha di assoluto; applicando nella specie le belle osservazioni fatte da Roscher sugli svincoli in generale, l'affranco è opportuno e vantaggioso alla terra, solo quando oltre alla libertà ed assolutezza del dominio, le dà od almeno non le toglie capitali (1). Se l'enfiteuta ad occasione di eredità, di matrimonio etc. si trova nelle mani un capitale e coll'affranco lo fa passare nel concedente, il quale lo volge all'agricoltura, si verifica il caso più favorevole per magnificare l'affranco. Purchè il capitale sia volto dal concedente all'agricoltura, è utile o almeno non è dannoso l'affranco anche operato mercè capitali presi a mutuo ipotecario favorevole, perchè mette a disposizione di proprietari molti capitali, che altrimenti sarebbero rimasti nella città, e che si possono investire in migliorie agricole. Ma raro avviene che l'enfiteuta si arricchisca per eredità o matrimoni, e che il proprietario investa all'agricoltura il capitale dell'affranco. Le più volte l'enfiteuta sottrae alla terra il prezzo dell'affranco, ed è un male. Peggio se lo prende a mutuo: in un sol caso la terra può non scapitarne, quando l'enfiteuta trovi denaro ad un interesse inferiore al canone che paga, e quando il prestito è irrevocabile, altrimenti dalle mani del proprietario si cade in quelle dell'usuraio, con questo di peggio che la revocabilità del mutuo lo espone ad una vendita forzata del fondo in epoche poco opportune.

Forse l'enfiteuta che aveva pronto il capitale per redimere il fondo e nol possa, e che nel medesimo tempo non voglia alienare il dominio utile, costretto a restare enfiteuta, si sentirà, e per la sua professione e pel suo attaccamento al fondo, indotto a tentare una coltura più intensiva, a moltiplicare sullo stesso fondo la virtù produttiva. Il che è oltremodo nei voti di tutti gli agronomi, massime in vista delle condizioni speciali d'Italia.

Passando poi al modo dell'affranco, una legge la quale imponga

(1) *Loc. cit.*

tale o tale altro sistema di svincolo non fa bene: occorre lasciare alle parti piena libertà di intendersi; nel disaccordo, imporre che l'enfiteuta possa scegliere uno tra alcuni sistemi. Più accessibile all'enfiteuta, più confacente all'indole dell'enfiteusi, più opportuna per l'agricoltura è, di fronte al pagamento immediato del capitale, la rendita temporanea, che senza repentina scossa all'economia dell'enfiteuta, ne divide i risparmi tra le migliorie e l'acquisto del dominio diretto. Per essa il capitale si viene anno per anno ammortizzando mediante un piccolo aumento del canone che si paga (1).

Pei Comuni, gli Enti morali ed i grandi proprietari tal sistema è senz'altro accettabile poichè per essi la somma delle rate annuali può costituire un capitale importante; ma pei proprietari ordinarii esso riescirebbe ingrato, perchè estingue loro un diritto senza un compenso soddisfacente. A rimuovere siffatto inconveniente troviamo dalle legislazioni straniere adottato, già da molto, il soccorso delle Banche cosiddette di svincolo. Questi istituti fanno da mediatori fra capitalisti ed i contadini ». La notoria loro solvibilità, d'ordinario garantiti dallo Stato, e non di rado fondati direttamente da esso, agevola al creditore il modo di poter ottenere mercè la vendita della cedola di rendita, e quindi senza bisogno di ritirare il capitale, il pieno uso di quest'ultimo. Egli quindi non ha ragione di opporsi che il capitale sia dichiarato irrevocabile, e che se ne pattuisca una graduale ammortizzazione. Mentre l'obbligato ottiene per mezzo di quest'ultima i vantaggi dipendenti dallo scioglimento verso una rendita temporanea, l'avente diritto può essere soddisfatto senza indugio col pagamento del capitale (2).

(1) ROSCHER, *loc. cit.* pag. 847 e seg. Vedi anche DERNBURG, *Lehrbuch des Preussischen Privatrechts und der Privatrechtsnormen des Reichs*, § 210 pag. 517; Legge 4 marzo 1850.

(2) ROSCHER, *loc. cit.* — Nel principio del 1876, nelle 8 antiche provincie della Prussia, già 83,288 proprietari, rappresentanti una superficie di 1,316,160 ettari, erano stati « regolati »; altri 1,303,992 tenitori di terre avevano af-

In Italia avemmo la legge sul Credito fondiario del 22 febbraio 1885 n. 2922 s. 3, per la quale si diede facoltà di esercitare il credito fondiario del Regno ai Banchi di Napoli e di Sicilia, al Monte dei Paschi di Siena, all'Opera Pia di San Paolo di Torino, alle Casse di Risparmio di Milano, di Bologna e di Cagliari, ed al Banco di Santo Spirito di Roma. Un R. Decreto 5 aprile 1885 dava la stessa facoltà anche alla Banca Nazionale. Per detta legge il credito fondiario si propose, tra gli altri scopi, quello di prestare per prima ipoteca sopra immobili e fino alla metà del loro valore, somme rimborsabili con ammortizzazione. Quando il mutuo richiesto sia esclusivamente destinato a liberare la proprietà rustica dal prezzo residuale di acquisto o dall'onere enfiteutico, l'Istituto può prestare sino a $\frac{3}{5}$ del valore (art. 3). Il prestito si fa in cartelle fondiarie ed è rimborsabile per annualità, che comprendono l'interesse, il compenso pei diritti di commissione e spese di amministrazione (non oltre i 45 cent. per 100 annui), la quota di abbonamento per le tasse (15 e 10 cent.), e la quota di ammortizzazione; quest'ultima calcolata in maniera da rimborsare il prestito in un periodo di tempo non minore di 10 anni, nè maggiore di 50. L'interesse sui prestiti è eguale a quello delle cartelle fondiarie emesse per effettuarli (articolo 6).

In caso di ritardato pagamento anche di una sola parte del credito scaduto, l'Istituto può chiedere immediatamente il pagamento integrale di ogni somma a lui dovuta. Il debitore è sempre in facoltà di liberarsi anticipatamente di tutto o parte del suo debito, francate i loro possessi dai servizi e dalle prestazioni ond'erano gravati; il numero delle giornate di lavoro con carro (Spann) state affrancate era di 6,344,569, quelle delle « giornate di lavoro a mano » (Handdienstage) di 23,540,331 pei quali pesi dovevansi rilasciare 419,929 ettari di terreno e prestare 173,726 El. di segala all'anno, la più parte a fondazioni religiose, un capitale di 114,726,747 marchi ed una rendita di 16,470,384 marchi. Per questa rendita erano state già emesse cartelle per un valore di 248,630,835 marchi (MEITZEN, *loc. cit.*, pag. 255).

con cartelle fondiarie al valore nominale, di un saggio d'interesse uguale a quello del mutuo che si rimborsa; ed è in facoltà dell'Istituto di rifiutare pagamenti di acconti di debito che non raggiungano l'ammontare delle annualità dovute dal mutuatario, come pure pagamenti di frazioni di semestri di annualità (art. 8). Gli Istituti e le Società che esercitano il credito fondiario sono per questa parte sottoposti alla vigilanza del Ministero d'Agricoltura, Industria e Commercio, il quale l'esercita per mezzo di delegati (art. 50 Reg.) (1).

Delineate le condizioni ed il modo dell'affranco, che la esposta legge ha tanto facilitato, ci affrettiamo a fare un'eccezione alla regola da noi posta, eccezione che si fonda sopra una importante differenza tra le enfiteusi sui beni dello Stato, delle Provincie, dei Comuni e di tutti gli Enti morali, e quelle sui fondi privati; e la distinzione trae ragione dalla diversa natura degli Enti suddetti e dalla maniera con cui l'economia pubblica si è pronunciata sulla loro proprietà. L'ente morale in generale non può assistere l'impresa agricola; esso è necessariamente assenteista e sempre negligente amministratore di aziende rurali. La legge dell'enfiteusi di Sicilia, quella per l'alienazione dei beni incolti dei comuni nacquero da questo fatto, che alcune eccezioni non valgono a far disconoscere. Onde il movimento che domina per questa specie di beni è la individuazione: spezzare il latifondo è missione del regime agrario, e latifondo è ogni proprietà di Ente morale. Si comprende così il sistema livellare di Pietro Leopoldo e la legge del 1862, nata su l'enfiteusi forzata dei beni ecclesiastici, in cui l'affranco a libito dell'enfiteuta veniva a portare nelle mani vive di lui la proprietà inerte dell'ente morale. La norma di quella legge, indotta nel Codice del Regno, può bene adempiere allo stesso bisogno per le enfiteusi di tutti gli enti morali, che sfuggono non poco alla legge del torna-

(1) V. ora anche legge 17 luglio 1890 n. 6955, 8 agosto 1895 n. 519 e n. 486, 4 giugno 1896 n. 183 e R. D. 8 giugno 1897 n. 229.

conto, ma è misura, come notammo, troppo violenta per le enfite dei privati, i quali perciò si allontanarono dal contratto.

Finalmente se l'enfiteuta voglia e se la estensione e natura del fondo gli permetta di dividerlo, si raggiungerà per lui e pel proprietario il dominio esclusivo di ciascuno sulla quota richiesta.

Questo sistema di liberare i fondi dalle prestazioni che vi pesano sopra, non è nuovo nè ardito. La politica agraria affianco al riscatto in denaro delle rendite fisse pone anche quella mediante una data superficie di terreno. Essa rappresenta l'ultimo punto di un compromesso tra proprietario e coltivatore, è il momento in cui l'enfiteuta arresta la sua marcia verso il proprietario e questi cede. Giunti ambedue alla produzione di una ricchezza, l'uno coll'impiego dello strumento naturale, l'altro coll'impiego del capitale circolante e del lavoro, è giusto che, in questo punto finale, essi siano considerati come socii di un'impresa con fondi distinti fruttiferi all'uno del canone, all'altro del totale godimento della cosa. Prima di questo momento, no; perchè l'enfiteuta non ha valore suo proprio nel fondo: dopo, sì, perchè la terra è trasformata, la terra associata al capitale ed all'industria dell'enfiteuta è una *nova species*, che sarebbe ingiustizia attribuire in tutto ad un solo fattore. Il proprietario non è leso nel suo diritto se perde in estensione ciò che guadagna in intensità: è pregiudizio volgare misurare ancora l'importanza della terra a palmi; essa vuol considerarsi per lo scopo utile e sociale a cui è diretta; e la scienza del diritto, che vede in essa un fattore della produzione, non deve guardare se consta di 10 o 20 mq. ma piuttosto se rende 10 o 20 El. di grano: onde se i 10 mq. rendono quanto o più di quello che rendevano i 20 un giorno, colui che ne è proprietario è perfettamente rispettato nel suo diritto. Attribuire all'enfiteuta che ha creato piante, vigna, casa, orientamenti, irrigazioni sul fondo già squallido, un compenso in denaro, è gretta applicazione di stretti principii, che la società ribelle vien cancellando con violenza, quando la scienza non fu provvida di svolgere e modificare a tempo.

La proprietà fondiaria oggi non può concepirsi se non per lo scopo della produzione, ed i proprietari, anzichè mettersi in lotta coi coltivatori, debbono concorrere con essi a far valere le loro terre. Chi al proprietario nega le sue ragioni, demolisce un edificio meraviglioso senza sostituir nulla; d'altra parte quel proprietario che si allontana dalla terra sprezzando la missione di indirizzarla ai fini sociali, non può lagnarsi se l'ozio gli è turbato. La società è ingiusta quando ne attacca i titoli di successione, egli è imprudente se ne fomenta l'invidia con la sua vita neghittosa.

Ma sperare da lui una resa a discrezione di fronte al lavoratore, è utopia; costringerlo in un istante con leggi violente, quando non si è fatto nulla per indicargli il cammino, è ingiustizia grave di turbolente legislazioni. Le leggi debbono spianare la via.

Tirare il proprietario a fare il suo pro, a provvedere alla trasformazione, ed insieme alla sicurezza de' suoi poderi; tirarlo col l'amo di un contratto sano e vantaggioso: ecco la misura della legge.

E non sono mai abbastanza biasimati coloro che, senza la minima attenzione, tirano a perpetuare in commentarii l'eco delle discussioni più politiche che legislative, invocando la morte del classico contratto.

Il sentimento dell'avvenire, indefinito ed assicurante innanzi allo sguardo di chi lavora; la speranza serena di una condizione indipendente; l'attaccamento intenso alla terra che sorge dal proprio sudore, sono elementi che messi in moto da questa forma contrattuale, diventano fattori efficacissimi di prosperità. L'avvenire senza tempo, depositario sicuro delle fatiche e dei capitali dell'agricoltore è la forza intima dell'enfiteusi. Di questa forza intendeva parlare il Rossi, quando lamentò l'ostracismo che il Codice Napoleone diede alla enfiteusi.

Non è nostro compito porre il piede nella questione della proprietà fondiaria e del suo assetto migliore. Ci basterà notare di pas-

saggio come solo all'enfiteusi può essere praticamente affidato nel corso dei secoli di avvicinare a noi l'ideale della proprietà coltivatrice. Temperando i mali dell'assenteismo, senza togliere al proprietario il prestigio della proprietà fondiaria, e senza distorne i capitali dall'agricoltura, l'enfiteusi rende accessibile al povero, che ha solo la forza delle braccia e che non può comprare, la conquista della terra, su cui promuove la coltura intensiva mercè l'interesse d'un quasi proprietario. Lo stesso Leveleye, caldo propugnatore della proprietà collettiva, rinunzia per l'Europa alle sue evocazioni, e vede nell'affitto ereditario, tanto affine all'enfiteusi, un espediente salutare. Egli che insiste sul sano concetto di Aristotile, che nell'equilibrio della proprietà riposa l'equilibrio dei poteri e la pace, vede nell'affitto ereditario la capacità di apportare un elemento di conciliazione nella lotta viva dappertutto fra colui che fa valere la terra e colui che riceve la rendita (1).

(1) « Un droit bizarre et emprunté au moyen âge a donc pour effet de créer, en Hollande et en Portugal, une classe de cultivateurs joissant de tous les bénéfices de la propriété, sans qu'il ne gaudent pas pour eux le produit net, qui précisément les eût éloignés de la culture. Au lieu des locataires tremblant de perdre leur ferme, reculant devant tout amélioration coûteuse, cachant leur bien-être et dépendant de leur maître, nous rencontrons en Groningue une sorte d'usufruitiers libres, fiers, simples de mœurs, mais avides de lumières, comprenant les avantages de l'instruction, et ne négligeant rien pour la répandre parmi eux; pratiquant la culture, non comme une routine aveugle et un métier dédaigné, mais comme une noble occupation qui leur apporte la fortune, de l'influence et le respect de tous, et qui exige l'emploi des facultés de l'intelligence et de la volonté; économes pour eux-mêmes, mais prodigues pour leur domaine, disposés à tous les sacrifices pour diainer leurs terres, rebâtir ou agrandir leurs bâtiments, se procurer les meilleurs races d'animaux, et enfin contents de leur état, parce que leur sort ne dépende que de leur activité et de leur prévoyance ».

Conchiudendo: il codice civile italiano non rispetta la legge del tornaconto. All'enfiteuta dovrebbe essere proibito l'affranco finchè egli non abbia duplicato il valore del fondo. Pei beni degli Enti morali, dovrebbe avere il diritto all'affranco anche senza consenso del concedente. Pei beni privati, non consentendo il concedente l'affranco, libero l'enfiteuta o di rimanere nel fondo come enfiteuta, o di costringere il proprietario a comperare in un dato tempo le migliorazioni, o di pretendere la divisione del fondo. Facoltà di reciproca prelazione. Il canone sempre in denaro, fisso e invariabile.

Così il legislatore pure svincolando la proprietà, non impedirebbe all'enfiteusi di continuare i suoi beneficii là dove l'agricoltura la reclama; simile ad un'impresa che mentre taglia le querce annose perchè la vita corra con la vaporiera in tutti i punti del paese, sostituisce e cura le giovani piante che sian freno agli elementi.

§ 3.

La riforma dell'enfiteusi. (a)

105. La reazione contro le leggi abolitrici dell'enfiteusi — 106. La riforma dell'enfiteusi in Italia — 107. Le obiezioni — 108. Proposte di riforme. I due intenti dell'enfiteusi — 109. Il ritorno al divieto assoluto dell'affranco — 110. L'affranco condizionato. Limite di un termine per l'affranco — 111. L'affranco condizionato alla miglioramento del fondo. Il contratto *ad partionem* — 112. Partecipazione del concedente all'aumento di rendita — 113. Misura del prezzo d'affranco — 114. Modo d'affranco — 115. La prelazione — 116. Indivisibilità del fondo enfiteutico, ed indivisibilità del canone — 117. L'affitto a migliororia e le garentie del conduttore per le miglurie fatte al fondo — 118. L'enfiteusi come istituzione. L'enfiteusi degli Enti morali — 119. I latifondi dei privati.

105. La reazione contro le leggi abolitrici dell'enfiteusi è stata generale. Di tutte le censure che si levarono contro la violenza delle

(a) Ripubblico quasi integralmente questa *relazione* letta alla *Società degli*

leggi non saranno mai abbastanza ricordate, quella del Cambacèrès e quella di Pellegrino Rossi. « L'enfiteusi », scrisse il Rossi, non è stata nemmeno menzionata nel codice. Mentrechè, se se ne fosse ben compreso il carattere costitutivo, l'accrescimento che il fondo capitale viene a raggiungere per le migliorazioni, avremmo scorto i rapporti intimi di questa forma di concessione con i progressi dell'economia sociale e con i numerosi miglioramenti, di cui il suolo di Francia potrebbe arricchirsi per l'azione dell'industria individuale » (1).

La censura del Rossi fu ripetuta dalla comune opinione formata nella dottrina, auspice la concorde giurisprudenza francese, onde si ritenne che l'enfiteusi temporanea fosse permessa dal codice francese. Si aggiunga che, quattro anni dopo la promulgazione del codice Napoleone, veniva su in Francia, votato nel Senato, un progetto di codice rurale, il cui titolo V era consacrato all'enfiteusi, e la legge belga del 10 gennaio 1824 emendava in questo senso il codice francese. Recentemente infine è stata pubblicata in Francia la legge 25 giugno-4 luglio 1902, estratta dal codice rurale (libro I, titolo V); nella quale in verità, più che a ripristinare l'enfiteusi, si è tenuto a riformare il contratto di locazione a lungo termine, dandogli parecchi caratteri dell'enfiteusi, come la realtà e l'alienabilità del diritto del conduttore, l'obbligo di migliorare, la lunga durata, la devoluzione, l'invariabilità del canone non ostante la perdita totale del raccolto o parziale del fondo, escludendo invece quel che

Agricoltori italiani nella seduta del 12 febbraio 1904; la ripubblico quasi integralmente, e quindi con qualche ripetizione di argomenti svolti nel paragrafo precedente, perchè essa ebbe l'onore di esser presa in considerazione da parecchi uomini parlamentari nella discussione e nella compilazione delle leggi speciali che studiamo innanzi.

(1) *Oeuvres complètes* (Paris, Guillaumin, 1867). *Mélanges*, t. II, I « *Observations sur le droit civil français considéré dans ses rapports avec l'état économique de la société* » pag. 14.

forma l'essenza dell'enfiteusi cioè il diritto delle migliorazioni, ed escludendo pure ogni possibile diritto di riscatto. Caratteri questi due ultimi che rafforzano la figura della locazione (1).

Molto più importante è, quello che avvenne in Germania. In

(1) Riferiamo qui il testo della legge per la discussione che innanzi ne faremo a proposito del nostro affitto.

Dal *Recueil général des lois* (1902, pag. 238). *Code Rural. — Bail emphytéotique*: 25 juin-4 juillet 1902. *Loi sur le Code Rural* (livre 1^{er}, titre V: *Du bail emphytéotique*).

Art. 1. Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre vingt dix neuf ans, il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Art. 2. Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner, et sous les mêmes conditions, comme dans les mêmes formes. Les immeubles appartenant aux mineurs ou interdits pourront être donnés à bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille homologuée par le Tribunal.

Le mari pourra aussi donner à bail emphytéotique les immeubles dotaux avec le consentement de la femme et l'autorisation de justice.

Art. 3. La preuve du contrat d'emphytéose s'établira conformément aux règles du Code civil en matière de beaux.

A défaut de conventions contraires, il sera régi par les dispositions suivantes.

Art. 4. Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fond, ni pour cause de sterilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

Art. 5. A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose.

La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas

Prussia il favore della scienza verso l'*Erbpacht* non fu mai tanto, quanto sul principio del secolo XIX, allorchè la legislazione si volgeva contro questo contratto: Busch, Nikolai, Schmalz, Weber, Schvverz, Sturm, Wehmert, Kraus, Krug, Thaer difendono l'*Erbpacht*

d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Néanmoins les Tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

Art. 6. Le preneur ne peut se libérer de la redevance, ni se sustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

Art. 7. Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.

Si le preneur a fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Art. 8. Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'héritage.

En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la convention, il est tenu des réparations de toute nature; mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure, ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Il répond de l'incendie, conformément à l'art. 1733 du Code civil.

Art. 9. L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever, par titre, de servitudes passives, pour un temps qui n'excèdera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

Art. 10. L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

Art. 11. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bailleur devra faire connaître le droit de l'emphytéote, conformément aux dispositions de l'art. 21 de la loi du 31 mai 1814. Des indemnités distinctes sont accordées au bailleur ou au preneur.

Art. 12. Le preneur a seul les droits de chasse et pêche et exerce à

e protestano contro le leggi violente. E non erano proteste di teorici, vi è anzi un fatto molto interessante. Mentre l'abolizione dell'*Erbpacht* si presentava teoricamente come una conseguenza logica della dottrina smithiana che la proprietà ed il proprietario debbono godere la più ampia libertà, tuttavia l'*Erbpacht* ebbe in ogni tempo come difensori economisti distinti che erano in gran parte seguaci di Adamo Smith (1). Il che dimostra quanto la logica delle cose era superiore alla logica delle dottrine, che s'imposero violentemente ai popoli ed alle terre, come s'imponeva la resa delle armi agli eserciti sconfitti!

In Germania la difesa dei benefici contratti durò sempre e nel 1879, nella prima sessione del Landesökonomie-Collegium fu fatta, discussa ed accolta la proposta di studiare l'enfiteusi e di pregare il ministro perchè sottoponesse ad esame la questione: « Se e quanto, affin di promuovere energicamente la colonizzazione e l'incremento della popolazione agricola stabile, sia degna di considerazione l'idea di mutare la legislazione in modo che il ripristinamento di rapporti come l'*Erbpacht*, l'*Erbzinsleihe*, l'*Emphyteusis* renda possibile la ri-

l'égard des mines, minières, carrières et tourbières tous les droits de l'usufructer.

Art. 13. Les articles 1, 9, 11 sont applicables aux emphytéoses antérieurement établies, si le contrat ne contient pas de stipulation contraires.

Art. 14. L'acte constitutif de l'emphytéose n'est assujéti qu'aux droits d'enregistrement et de transcription établis pour les beaux à ferme ou à loyer d'une durée limitée.

Les mutations de toute nature ayant pour objet, soit le droit du bailleur, soit le droit du preneur, sont soumises aux dispositions de la loi du 22 frimair an VII et des lois subséquentes concernant les transmissions de propriété d'immeubles. Le droit est liquidé sur la valeur vénale déterminée par une déclaration estimative des parties.

(1) Cfr. RUPRECHT, *Die Erbpacht, ein Beitrag zur Geschichte und Reform derselben insbesondere in Deutsch. and*, pag. 64 e segg. (Göttingen, 1882).

partizione del possesso fondiario, garentendo che le parcelle distribuite siano volte ad istituire e conservare durevolmente le piccole economie da parte di una popolazione fissa dedita al lavoro agricolo ».

In questa discussione uomini competentissimi in materia di politica agraria furono ferventi difensori dei detti contratti, contro la legislazione della maggior parte degli stati tedeschi che li ha aboliti.

Ecco come lo Schömberg poneva nel 1881 la quistione: « Vi è una quistione di affitto ereditario e di livello che presto prenderà un posto importante fra le quistioni politico-agrarie del giorno. Il movimento non è affatto reazionario. Non si tratta di un semplice ritorno alle antiche condizioni economiche e giuridiche nelle quali i fittavoli ereditari e i livellari, a causa dei patti colonici dannosi, si trovavano in uno stato sfavorevole per sè e per la pubblica economia, senza contare che spessissimo a tali contratti eran congiunte limitazioni della libertà personale, diritti signorili, servitù della gleba, ecc. Si vuole invece introdurre questi istituti in una nuova foggia, più rispondente ai tempi e scevra delle primitive dannose aberrazioni, per l'incremento dell'agricoltura e per la costituzione dei migliori patti agrari, appunto nell'interesse della popolazione agricola e della media proprietà. Certo, occorre modificare le cosiddette leggi agrarie liberali, ma solo in quelle disposizioni che esse derivano da una concezione giuridica ed economica unilaterale ed astratta, da un apprezzamento esagerato della piena e libera proprietà della terra, togliendo corrispondentemente la facoltà di quegli istituti che, invece di liberare i rapporti esistenti dagli elementi dannosi e di riformarli seconda le mutate condizioni economiche e i nuovi fini politico-sociali, li abolirono in modo assoluto e li vietarono per l'avvenire. Il movimento apparentemente reazionario è, in realtà, un movimento di riforma, che vuole aprire la via al progresso, al miglioramento dell'economia nazionale; è uno di quei movimenti che si sono manifestati in altri campi dell'economia, dovunque si è trat-

tato di riformare leggi non pratiche ed economicamente dannose dell'astratta economia individualistica, prendendo in giusta considerazione i rapporti e i bisogni reali della vita, e facendo nello stesso tempo omaggio alle dottrine economiche dominanti che lasciano il massimo campo alla libertà individuale.

« Questo movimento si appoggia al giusto concetto che in Prussia, e specialmente nelle provincie orientali, l'insediamento dei lavoratori agricoli e la conservazione e il miglioramento delle medie proprietà costituiscono uno dei più urgenti compiti della politica agraria, e che l'affitto ereditario ed il livello, modificati, sono forme di rapporti molto opportune ed indispensabili, accanto ad altre legalmente e di fatto esistenti » (1).

E fu il movimento che condusse rapidamente la Germania prima alla legge del 1886 per la colonizzazione politico-nazionale della Polonia tedesca e poi alle leggi del 1890 e 1891 per la colonizzazioni politico-sociale nelle terre della Prussia, con lo scopo di frazionare le proprietà e formare un forte ceto di contadini proprietari, che fosse elemento di benessere per l'agricoltura, e baluardo contro i sovvertimenti sociali: quella colonizzazione, a cui il compianto carissimo Ugo Mazzola consacrò gli ultimi lampi del suo ingegno e le estreme energie della sua generosa gioventù (2). Fu il movimento infine che fece rispettare nel codice germanico le leggi territoriali sull'*Erbpacht*, specialmente là dove l'istituto prospera con grande vantaggio sociale, come nel Mecklemburg.

E non posso passar senza elogio il sano movimento che riconduceva l'enfiteusi nei codici preesistiti, come in quello delle due Sicilie; e mi piace specialmente di ricordare le assennate conside-

(1) *Jahres, Suppl. Bd. II, 1881 des Meyer'schen Gross. Conv.-Lexicon*, p. 287 in RUPRECHT, *loc. cit.*, pag. 2 e segg.

(2) MAZZOLA, *La colonizzazione interna in Prussia*, negli *Annali dell'agricoltura*, 1898.

razioni con cui il Magliano in seno al Consiglio Supremo di Cancelleria mostrò di aver ben meditato sul monito di Pellegrino Rossi. Come mostrarono di averlo sempre presente alla coscienza tutti i nostri deputati, specialmente il Pisanelli, nella discussione del codice italiano, pur non potendo ottenerne completa vittoria nella legge.

106. Ma da noi sorse subito il movimento novello che incominciò a lamentare l'insufficienza del codice: mi limito ai nomi di illustri giuristi come il Lomonaco, il Gabba, il Rinaldi, il Filomusi-Guelfi, il Gianturco, a cui unii i miei primi vagiti scientifici.

Proprio in vista dei bisogni e dei rapporti reali della vita, in Italia la Commissione pei contratti agrarii del 1893 si volse allo studio dell'enfiteusi.

Ne tessevano gli elogi il Maiorana, il Miraglia, il Faina, lo Schupfer, il Gianturco, il Landucci, il Cavalieri; non mostrarono simpatia per esso il Salvioli, il Nitti, il Cogliolo e il Tammeo. Questi dubitò perfino del merito storico del contratto, contrapponendo e citando la Lombardia, dove, egli diceva, le trasformazioni della coltura erano avvenute senza l'enfiteusi. Ma era facile rispondere che in Lombardia l'enfiteusi non domina appunto perchè ha già dominato, ed i lombardi non dimenticheranno la storia del benessere presente: basta citare le attestazioni di Giasone e di Giulio Claro sulla diffusione dell'enfiteusi in Lombardia. Il Tammeo credeva i vantaggi dell'enfiteusi un sogno di dotti: « l'enfiteusi, diceva, si è sviluppata quando per la mancanza di capitali, rimaste incolte larghe zone di terreno, i contadini le hanno trasformate e si sono attaccati alla terra come servi della gleba. Venuta l'epoca del capitale, le grandi trasformazioni non sono avvenute in forza del lavoro umano ma di grandi capitali e di macchine. Tutti i popoli molto progrediti e civili non hanno potuto fare uso dell'enfiteusi o per lo meno l'hanno subito abbandonata e sono ricorsi a tutte le forme economiche nelle quali il capitale ha agito energicamente ». La risposta anche qui è semplice: per la storia l'enfiteusi ha il gran merito di

essersi sostituita alla servitù della gleba, elevando la condizione del contadino; e quanto alla sua utilità presente, non basta dire venuta l'epoca del capitale, bisogna vedere se sono venuti i capitali, o se invece non siamo ancora a quella tale mancanza di capitali, che secondo il Tammeo, determinò appunto lo sviluppo dell'enfiteusi. Sviluppo dovuto a quello che fu sempre il merito più socialmente utile dell'enfiteusi, di facilitare cioè il passaggio dei fondi nelle mani di chi sa farli meglio fruttare.

Si disse e si ripetette da vari commissari come l'enfiteusi fosse stata abolita di fatto dal giorno che il Codice italiano accordò l'affranco all'enfiteuta.

Il Miraglia riferì sulle sollecitazioni giunte al Ministero di agricoltura dalla Sicilia e dalla Toscana perchè l'enfiteusi fosse ricondotta nei limiti del Codice napoletano, e come dalla Sardegna si chiedeva che i beni ademprivili fossero dati in enfiteusi, ma senza il diritto di affranco. Ciò che fu fatto poi con la legge 2 agosto 1897, n. 382. Onde, d'accordo sull'opportunità di tornare all'enfiteusi, la discussione volse sulle riforme da introdurvi.

107. Prima di esporre le proposte di riforme occorre discutere le obiezioni pregiudiziali che si fanno a qualunque riforma dell'enfiteusi. E prima ancora bisogna premettere una dichiarazione, ed è che chi difende l'enfiteusi non ha bisogno di nutrire una grande illusione.

Lungi da noi l'idea che l'enfiteusi possa e debba salvare l'Italia, che essa sia la panacea d'ogni malessere agrario e sociale! In verità, da nessun contratto, da nessun istituto del codice civile si pretende tanto; eppure accordiamo a tutti sicuro e onorato posto nel codice stesso. Oggi la questione è in questi termini precisi: non si domanda una legge generale agraria che imponga l'enfiteusi a tutto il mondo; ma solo che cessi la proscrizione contro questo istituto, reo non d'altro che d'aver titoli non solo recenti ma anche antichi alla benemerenzza degli uomini! Si domanda la libertà con-

trattuale anche per questa forma di rapporto. E si domanda in nome della sua *utilità* anche nel presente. Della quale non chiamiamo certo Zenone in testimonio, ma le condizioni della terra e dell'agricoltura italiana, e non quelle delle tavole di Eraclea, ma quelle descritte dalla nostra Inchiesta agraria.

Dovunque è terra incolta e braccia molte da occupare, ivi è il terreno in cui nacque spontanea e prospera l'enfiteusi, onde il capitale e la scienza agraria si confusero, come direbbe il Jacini, nei muscoli del coltivatore (1).

E veniamo alle obiezioni. Data la povertà del nostro contadino, come lavorerà egli la terra, come vivrà fino al raccolto, chi lo soccorrerà se manca il raccolto?

E qui naturalmente il quadro si presta ai più foschi colori, perchè, è vero, il contadino nostro è poverissimo.

Ma chi può dire che per questo non vi saranno in tutta Italia davvero proprietari e contadini a cui, nonostante tale povertà, l'enfiteusi convenga? Anzi: non è un fatto che quando anche oggi le leggi vollero le enfiteusi, queste furono e sono ancor possibili? E che gli enfiteuti si trovarono? E poi: l'enfiteusi ha una storia, ed è storia gloriosa. Perchè volerla dimenticare, quando se ne vuol fare il processo? Erano ricchi signori tutti i servi della gleba che l'enfiteusi redense? Ed erano campi sperimentali le terre sterminate che il lavoro dell'enfiteuta fece prosperare?

La condizione presente di molte terre italiane non deve essere dissimile da quella in cui si trovavano le terre su cui nacque l'enfiteusi, la quale prosperò dovunque il lavoro umano dovette lottare, senza capitali, contro l'avarizia della natura. Il contadino è povero, è vero; ma riaffermiamo la libertà del contratto e lasciamo che i proprietari e i contadini si accordino nell'adottarlo dove e quando

(1) V. § precedente.

lo potranno. Chi può escludere *a priori* tutte le ipotesi in cui l'enfiteusi può convenire?

Noi possiamo invece prevedere queste ipotesi perchè costituiscono fatti realmente esistenti nella vita. Vi è, per esempio, il caso in cui l'enfiteuta del piccolo podere vive anche d'altri rapporti: onde consacra al suo podere come ad una cassa di risparmio tutto il tempo che gli avanza dal lavoro di giornatario, di piccolo affittuario, di mezzadro. Condizione di cose convenientissima anche al proprietario, che trova il suo tornaconto alle concessioni enfiteutiche per trattenere una certa riserva di braccia nella prossimità del fondo e giovarsene per la coltura delle restanti sue terre (1).

E la condizione di cose che domina e prospera nel Mecklenburg-Schwerein, e che impose nel codice dell'Impero germanico il rispetto dell'*Erbpacht* in tutte le forme che ivi ha assunto, sia per grandi che per piccoli possessi, ne'quali ultimi (*Büdneren, Hauslerstellen*) il contadino si aiuta appunto con mestieri ausiliari.

Fu la forma vagheggiata e consigliata nel 1823 da un eminente uomo, l'Afan da Rivera, che di cose idrauliche ed agrarie s'intendeva, a proposito della bonifica dei terreni acquitrinosi delle due Sicilie. Fatta la bonifica, proponeva si staccassero dalla massa dei terreni bonificati delle piccole zone di terreno da concedersi in enfiteusi ai coltivatori, che, durante il tempo in cui soprassedono i grandi lavori della campagna, si sarebbero industriati a coltivare la loro piccola tenuta per ritrarne un più agiato mantenimento per le loro famiglie (2).

Nè va trascurato il fenomeno di tutti quegli emigranti che vanno

(1) È l'ipotesi opportunamente accennata dal Sonnino alla Camera nella tornata del 18 febbraio 1904.

(2) *Considerazioni sul progetto di prosciugare il lago di Fucino e di congiungere il mar Tirreno all'Adriatico per mezzo di un canale di navigazione del maggiore Carlo Afan de Rivera* (Napoli, 1823).

a lavorare fuori, e che, tornando, impiegano i loro risparmi nell'acquisto dei terreni (1).

Ma si dice: se il contadino ha denaro, anzichè prendere la terra in enfiteusi, la vorrà comperare.

Ebbene, l'utilità, la forza dell'enfiteusi sta appunto nel favorire l'accesso dei coltivatori alla proprietà, senza sottrarre capitali alla terra; ed è sapiente la legge che obbliga a migliorare, anzichè ad acquistare la terra, che non alletta, ma combatte la tentazione di chi ha un piccolo capitale appena sufficiente per intraprendere una buona coltura. Ad acquistare avrà tempo: non gli è negato, infatti; ma lo farà quando sarà agiato.

E poi chi può fare profezie in questo campo? Molti proprietari della provincia di Groninga in Olanda vendevano il loro fondo per diventare enfiteuti e procurarsi così i mezzi di far miglierie! (2).

Oramai le persone anche mediocrementemente colte non oserebbero più rimproverare all'enfiteusi alcunchè di feudale. Il feudo fu una veste di ferro di cui molti istituti civili dovettero coprirsi; ma, tramontato il feudo in tutta Europa, ogni istituto rimise a nudo il contenuto vivo e vitale, destinato a durare.

Solo si ripete ancora il lamento del vincolo che incombe sulla terra: la borghesia, dopo di aver cercato di liberare la terra dai vincoli da cui era stretta, torna a quei vincoli che essa stessa si era affrettata ad abolire! (3).

E ciò è vero: ma, l'abbiamo visto, è un fenomeno naturale che merita di essere più meditato che censurato. Abbiamo spesso assi-

(1) Lo ha notato il ministro Rava alla Camera nella tornata del 18 febbraio 1904, citando il Genovesato ed il Veneto; a cui posso aggiungere, per mia esperienza, la Terra di Lavoro.

(2) Cfr. RUPRECHT, *l. c.*, pag. 92 e segg.

(3) È l'obbiezione affacciata dall'onorevole Ciccotti, nella tornata del 18 febbraio.

stito a leggi di svincolo contemporanee a leggi di nuove allivellazioni; e l'inchiesta agraria, mentre lamentava il vincolo della proprietà, consigliava di nuovo l'enfiteusi. Questa non è una insipienza di legislatori, ma è un fatto storico, e dipende dall'essenza dell'enfiteusi, in cui v'è tale interno movimento che, col tempo, muta l'intima originaria natura dei rapporti formati col contratto, come ho cercato di dimostrare innanzi.

Tutta la storia dell'enfiteusi è una continua conquista dell'enfiteuta. Dal diritto del conduttore vettigale che diventa *ius in re*, dal diritto sulle *meliorationes* che diventano un'appartenenza dell'enfiteuta, questi guadagna qua e là un diritto di prelazione anche per sè, e poi il diritto alla rinnovazione, quantunque non stipulato, quel diritto che lo statuto di Benevento riconosce *ad evitanda scandala et ut aequitas servetur*, quel diritto che Bartolo e Baldo traggono con ingegnosi artifici dai testi romani, quel diritto che s'impone specialmente a cagione dei cospicui miglioramenti portati al fondo. L'enfiteuta vede arrestare anche il diritto di devoluzione in grazia delle spese e delle fatiche consacrate alla terra, come notava pietosamente il doge Vendramin; e quando per funesta influenza del feudo vede compromessa la libertà di alienare il suo diritto, la riguadagna per opera specialmente dei Papi, onde il diritto canonico accordava, oltre la purgazione della mora, anche la quasi allodialità dei fondi enfiteutici. E, corona di tutto il favore storico verso l'enfiteuta, vengono le leggi di affrancamento.

Queste leggi chiudevano un grande ciclo, una grande storica conquista: il lavoro liquidava i suoi conti di secoli col proprietario della terra. Ma non per separarsi dalla terra: le leggi, mentre premiano un lavoro antico, non devono ostacolare il lavoro futuro; altri rapporti devono aver libero nascimento perchè i lavoratori riprendano una nuova marcia alla conquista della proprietà.

Ecco spiegato il fenomeno. Chi vorrà deplorarlo? In verità, si comprende come possano avere rancore o antipatia contro un tal

contratto gli uomini del passato: ma non possono non amarlo, sia pure con qualche esagerazione, quelli che amano sinceramente i lavoratori.

E di qui rampolla un'altra obbiezione: la diffidenza dei proprietari! Quel futuro che tanto affida l'enfiteuta, mette in sospetto il proprietario, oggi più che ieri. Se pur tornasse l'enfiteusi romana, non è detto che i proprietari le correrebbero incontro con entusiasmo: dietro di lei forse vedrebbero in agguato una futura legge di affranco!

Ed anche questo è vero. Ma non bisogna esagerare. I proprietari non ignorano che le leggi di affranco liquidavano un passato di secoli; e i secoli non si succedono come giorni! Sono avvenimenti certo gravissimi nella storia, che giustamente turbano i giudizi e le previsioni degli uomini. Fan pensare alla scossa subita dall'economia sociale con le grandi invenzioni del secolo XIX! Quale sospensione e incertezza di calcoli in attenzione di altri possibili miracoli della scienza! Eppure gli animi si sono andati calmando al pensiero che non ogni giorno si scoprirà qualche cosa come il vapore, l'elettricità e via dicendo.

Non tutti i proprietari saranno diffidenti, e chi diffida non può impedire che altri si affidi. Anche qui, chi può fare il profeta? Abbiamo notizia di un fatto caratteristico: anche oggi vi sono proprietari che per giovare dell'enfiteusi, qual'è, si contentano che l'enfiteuta giuri di non esercitare il diritto di riscatto! In mancanza del vincolo giuridico, si appagano del vincolo morale o religioso.

Tutt'è che la legge riconduca l'equilibrio del tornaconto nel contratto e renda di nuovo conveniente al proprietario l'adottarlo.

108. Venendo a discutere le proposte di riforme, devo insistere in una mia antica osservazione, che credo sia stata trascurata spesso con danno; ed è che in una riforma dell'enfiteusi bisogna tenere assolutamente distinti due intenti diversi, che pur contribuendo ad un effetto generale identico qual'è il miglioramento dell'agricoltura

e degli agricoltori, seguono mezzi diversi, a cui ogni legislatore deve por mente, come vi posero mente quelli che ci diedero il migliore regolamento del sistema livellare.

In ogni tempo, dall'origine dell'enfiteusi ad oggi, la figura dell'enfiteusi come *istituzione*, di carattere più sociale e politico che giuridico, andò distinta dall'enfiteusi riguardata come *contratto* eminentemente privato, soggetto alla legge del puro tornaconto delle parti. Se nella sua storia ci fu un'epoca in cui le due figure si confusero, non fu il periodo più aureo; ciò avvenne quando molti degli istituti di diritto civile si confusero nel feudo, quando il diritto privato ed il diritto pubblico non lasciarono più riconoscere i loro confini.

Abbiamo visto come in Italia, nel secolo XVIII, anche prima dell'irrompere della corrente francese abolitrice della feudalità e dei vincoli della proprietà, dominava, col sentimento generale delle pacifiche riforme, un doppio modo di considerare e regolare la sorte dell'enfiteusi. A fianco alla tendenza piemontese di trattare e regolare insieme, come ivi meritavano, data la loro confusione l'enfiteusi e il feudo, resterà sempre come monumento di sapienza legislativa, non mai abbastanza studiato, il sistema livellare di Pietro Leopoldo di Toscana; il quale, non solo tenne distinto dal feudo l'enfiteusi, ma riconobbe come essenziale e fondamentale la distinzione dell'enfiteusi *contratto* dall'enfiteusi *istituzione*; e, quella lasciando intatta, volse le sue cure a questa. Ed organizzando il suo sistema con la redimibilità in favore degli enfiteuti per fondi tutti di manomorta, aveva ben compreso che non erano proprie enfiteusi quelle che imponeva agli enti morali: egli stesso ebbe a definirle contratti di *natura sostanzialmente diversa dalla vera enfiteusi, ed a tutti gli effetti più analoghi alla compra e vendita col prezzo in mano, che alla locazione e conduzione perpetua*. Onde il Poggi ebbe a dire che le riforme legislative sopra i livelli erano state superate in forza

ed efficacia dalle riforme *governative*, e che la potenza del *contratto* era stata vinta dalla potenza come *istituzione* (1).

Non fu dissimile il carattere delle enfiteusi siciliane della legge del 1862 con la redimibilità a favore dell'enfiteuta, per cui, diceva il Corleo, « l'enfiteusi si trasforma in alienazione assoluta con condizioni vantaggiose al coltivatore, al quale debbono principalmente esser rivolte le mire di chi vuol favorire lo sviluppo economico del paese » (2).

Ond'è che, sorto il pensiero d'una riforma dell'enfiteusi italiana, apparve subito l'errore d'aver dato all'enfiteusi contratto tutti i caratteri propri dell'istituzione, e, precipuamente esiziale pei contratti futuri, la redimibilità assoluta a favore dell'enfiteuta come condizione inderogabile, d'interesse pubblico.

La censura fu aspra e quasi generale: e, come dicemmo innanzi, all'infuori di casi di favore e di condizioni speciali, l'affrancabilità restò una potenzialità per l'enfiteuta, pel vero coltivatore; se non fu potenziale, ma effettiva, la terra perdette i capitali rivolti all'affranco, quando anche non si caricò di debiti pel lusso di diventar libera; e, quel che fu il massimo colpo, il proprietario si allontanò dal contratto.

A ricondurre nel contratto d'enfiteusi l'equilibrio del tornaconto varie sono le proposte che il legislatore dovrà esaminare.

109. Non v'ha secondo alcuni, che il ritorno puro e semplice all'enfiteusi romana: il *contratto* è quello, se si vuole il contratto, senza diritto d'affranco nell'enfiteuta, nè assoluto, nè condizionato, con tutte quelle clausole che tengono in equilibrio gl'interessi delle due parti. Se poi si vuol far pesare la bilancia in favore dell'enfiteuta, senza un corrispettivo pel concedente, sarà una legge agra-

(1) *L. c.*, vol. I, pag. 240.

(2) *Storia dell'enfiteusi dei terreni ecclesiastici di Sicilia* (Palermo, 1871), pag. 55.

ria, che lo Stato può imporre al proprietario, ma che il proprietario non s'imporrà mai da sè. L'enfiteusi deve essere concepita e regolata non come un rapporto di carattere transitorio, che deve far passare la proprietà a chi la coltiva; ma come un istituto buono in sè e per sè, fecondo di bene all'agricoltura ed agli agricoltori, quanto e forse più della stessa proprietà libera. Il proprietario libero, per capriccio o per infingardaggine può essere negligente verso la sua terra, non l'enfiteuta che ha il controllo continuo del concedente. Il proprietario libero può avere interessi particolari che contrastano con quelli generali, e ciò non soltanto nei riguardi della grande proprietà, ma anche della media e della piccola; nè lo Stato può sorvegliare e guidare il proprietario nell'uso del suo diritto. Se la proprietà oggi più che mai non può considerarsi come un lusso, ma come una funzione sociale, sono molto opportuni contro gli abusi del proprietario libero i sani correttivi dell'istituto dell'enfiteusi. Vi erano nell'enfiteusi romana, e nelle enfiteusi che in molti paesi si sono modellate sulla romana, certi limiti opportunissimi all'azione dissolvente del libero proprietario: e sono proprio quei limiti che fanno dell'enfiteusi un istituto utilissimo per gl'intenti politico-sociali. Importantissimo, per es., è il limite che si pone alla divisibilità del fondo, dannosa all'interesse del concedente e più dannosa a quello dell'agricoltura. Dato il riscatto, questi limiti cadrebbero e nulla li potrebbe sostituire. Quelli che vogliono davvero il ritorno del contratto d'enfiteusi non possono rinunciare alla libertà di pattuire e regolare il punto fondamentale della redimibilità o irredimibilità del canone, e sostengono che la coazione della legge a questo proposito è pel proprietario tale un sacrificio di cui nulla potrebbe compensarlo.

L'essenziale per l'enfiteuta è che egli possa godere e coltivare il fondo indisturbato, senza che il concedente possa ridomandarglielo; egli ha dalla sua quel che costituisce il massimo beneficio per sè e per l'agricoltura: la certezza che nulla potrà fargli togliere

il fondo su cui sta in tutto come proprietario, salvo l'obbligo del canone e gli altri limiti che aiutano, non attraversano il suo interesse di coltivatore. Che il canone irredimibile abbia qualche cosa di opprimente, di servile per lui, è un fatto più fantastico che reale. Il tempo e la civiltà hanno sfrondata questo, come tutti gl' istituti giuridici, di qualunque reminiscenza servile: alla dipendenza dell'enfiteuta di fronte al proprietario è succeduta una perfetta eguaglianza contrattuale. Ed è strano, come abbiamo detto, che sia tacciato d'inciviltà un contratto che, come nessun altro, fa la causa del lavoratore, e risolve in modo eccellente il problema dei compensi dovuti al capitale ed al lavoro del coltivatore, un contratto la cui conquista è costata altrove secoli di lotta e di sangue.

Il canone irredimibile è molto meno pesante d'una ipoteca, si dice, dalla quale si distingue sia perchè non dipende dal variare del saggio dell'interesse, sia perchè non dà all'enfiteuta la preoccupazione di dover soddisfare il credito ipotecario. Quanti proprietari, esclamava il Ruprecht, invidierebbero all'enfiteuta un'ipoteca così comoda! (1).

Fra i più convinti fautori del ritorno all'enfiteusi romana è il Valenti, che combatteva anche « idea d'una redimibilità condizionata, da me propugnata: « La ragione sostanziale, egli diceva, che ci fa dissentire dalle conclusioni del Simoncelli, sta in ciò che egli vede nella storia dell'enfiteusi la marcia ininterrotta del lavoro che procede alla conquista della proprietà; che egli reputa col Loria, la proprietà coltivatrice quale l'ideale della proprietà della terra; che apprezza e vorrebbe ricondotta in onore l'enfiteusi, come la forma che alla proprietà coltivatrice più si avvicina e come il mezzo che

(1) Vedi in favore della irredimibilità del canone specialmente VALENTI, *L'enfiteusi e la questione agraria in Italia e in Irlanda*; SEGRÈ, traduzione del Glück, lib. IV, t. III, § 616, *Si ager vectigalis, id est, emphyteuticarius potatur*, nota u; RUPRECHT, l. c., pag. 92 e segg.

ad essa conduce. Noi al contrario consideriamo l'enfiteusi come fine, non come mezzo. Noi la riteniamo quale un rapporto buono in sè e che, senz'averne gl'inconvenienti, può farci raggiungere lo scopo identico della proprietà coltivatrice ».

Pel Valenti la proprietà coltivatrice è un'utopia. « Dato il principio che regola la proprietà del suolo, quand'anche si riuscisse ad instaurare ovunque la piccola proprietà, non si comprende in qual modo potrebbe poi ottenersi che ogni proprietario fosse alla sua volta coltivatore. Il concetto di proprietà importa necessariamente la facoltà di disporre delle cose nella maniera più assoluta. Or come potrebbe impedirsi che un proprietario, riserbando per sè una parte del reddito ponesse altri a coltivare il suo fondo? Si vorrebbe forse comminare al proprietario, che non si addica alla coltura del suo terreno, la pena della caducità »? « Noi ci troviamo di fronte a questo dilemma: la proprietà o non sarà necessariamente coltivatrice, o non sarà proprietà ».

Ebbene, ecco una prima proposta: *libertà di poter pattuire sulla redimibilità o irredimibilità de canone*. Gli studi e le inchieste fatte in Germania considerano questa libertà, e specialmente quella di poter convenire il divieto dell'affranco, come l'essenza dell'istituto, senza del quale è difficile averne i benefici che se ne sperano.

E, sinceramente, nessuno più di me (e il Valenti me lo ha riconosciuto) vorrebbe vedere l'enfiteusi, anche senza diritto di affranco, tornare nella legge e nell'economia agraria, e riconquistare pronta, sicura e dirò pure generosa la fiducia dei proprietari.

Ma bisogna rendersi conto della repugnanza che la vita moderna ha per tutto quanto pretende regolare l'avvenire. Certo non dobbiamo cedere al pregiudizio, quando è in causa una grande utilità: in questa fretta febbrile che ha invaso lo spirito moderno, e in cui ha tanta parte la nevrosi di cui è malata la nostra società, dobbiamo opporci affinchè si salvino gli istituti che vivono d'avvenire, appunto perchè siamo responsabili di fronte all'avvenire. E

tra questi istituti son tutti quelli che si riferiscono alla terra: altrimenti, sarebbe come pretendere di sostituire l'automobile al pio bove.

Ma la storia qualche cosa deve pur ammonire.

Che la proprietà coltivatrice possa e debba essere l'ordinamento generale della proprietà, non è stata mai mia opinione; credo però che se potesse essere, la prosperità e la felicità umana ne guadagnerebbero immensamente. È un'utopia che quel regime si possa imporre; ma non è utopia che si debba desiderare e promuovere fin dove si può. Che la proprietà piena sia la più valida guarentigia d'ogni progresso economico e sociale, non pare un principio ancora scosso nella coscienza degli economisti e dei giuristi; e la tendenza verso un tale acquisto è quello che occorre mantenere, è il sogno che genera i sacrifici e spinge a quello che sarebbe follia sperare in condizioni normali di tornaconto.

L'enfiteusi è un rapporto certo buono in sè e per sè: ma è buono specialmente perchè eccita verso quell'ideale, perchè fa gustare a chi lavora parte di quel godimento che nella proprietà ha la sua piena esplicazione. Volerlo come fine, e crederlo come tale preferibile alla stessa condizione di proprietà piena, può anche essere esatto; ma non si tratta qui di vedere ciò che sarebbe astrattamente meglio, ma ciò che può in realtà esser meglio. Volere l'enfiteusi romana, cioè « *un rapporto che può durare perpetuamente nelle condizioni in cui è stato dapprima, o per contratto, o per legge stabilito* » è un volersi ribellare alla storia e smarrire la realtà delle cose.

Destinata a funzionare in perpetuo o a lungo tempo, l'enfiteusi doveva contenere in sè il mezzo di eliminare gli inconvenienti stessi della perpetuità. Chi dà un fondo in enfiteusi fa giuridicamente e socialmente un atto di maggiore importanza di quel che non faccia chi aliena la propria cosa. Chi aliena, dispone del diritto che ha sulla cosa, ma nulla sottrae alla cosa stessa nella sua entità giuri-

dica e sociale, che resta intatta e passa ad altri. Chi dà in enfiteusi fa di più: limita l'entità giuridica e sociale della cosa e crea un rapporto perpetuo di vincolo per la cosa e pel possessore della cosa: due fatti anormali che generano il bisogno di rimedi.

Contro la soggezione del possessore il diritto romano trova ed attua subito il rimedio, introducendo tra i requisiti naturali del contratto l'alienabilità del diritto enfiteutico.

Un' obbligazione perpetua dell'enfiteuta non era consentita dal sentimento di libertà; la perpetuità doveva valere come un favore dell'agricoltura e degli enfiteuti, atta a spronare l'attività dei contadini, elevandone la condizione, non ribadendone il vincolo servile. Onde l'alienabilità del diritto enfiteutico, mentre rompeva la costruzione classica del contratto romano, dando ad una volontà il potere di uscire dal rapporto, affermava ancora una volta il senso pratico di quel popolo, che il diritto traeva sempre dalla vita senza scrupoli teorici. Datano da quel tempo le polemiche dei giuristi sulla nuova figura giuridica che venne dal guasto di quella rottura, la quale, ciò non ostante, è rimasta fino a noi; il che ammonisce ancora una volta noi giuristi che non gl'inconvenienti teorici di costruzione, ma quelli pratici della vita commuovono ed eccitano la sostanza del diritto a partorire nuove forme e nuovi tipi. La riprova di ciò è data dalla stessa storia: quando nel medio evo troviamo l'enfiteusi romana variamente regolata dalle convenzioni delle parti, ricorre il fatto che se la concessione non è perpetua ma a tempo, non è più data la facoltà di alienare; nelle concessioni ereditarie, invece, l'enfiteuta può alienare, e se non può alienare può rinunciare il suo diritto. Anche in Francia oggi, consentita una locazione enfiteutica fino a 99 anni, si è sentito il bisogno di rendere alienabile il diritto del conduttore enfiteutico.

Contro l'altro inconveniente, cioè la soggezione della proprietà, il rimedio venne dalla storia; più tardi, ma venne. Noi ci siamo uniti al coro di riprovazione contro la confusione che spesso fu

fatta dell'enfiteusi col feudo, col fedecompresso. Ma è bene notare che quella proscrizione non fu soltanto causata dalla degenerazione dell'enfiteusi venuta a contatto con quegli istituti, bensì anche dal fatto che proprio nella natura anche pura e semplice dell'enfiteusi qualcosa di comune con quelli vi era. Anche in essa una volontà presume di regolare l'avvenire, di affermarsi, sia pure per iscopo utile e buono, oltre i confini del presente, assoggettando la proprietà, che ha natura e funzione sociale, ad un vincolo perpetuo e intollerabile. Il patto della prelazione a favore del concedente, che riuniva ciò che era diviso e cessava il vincolo, fu già un rimedio ed apparve subito nell'enfiteusi romana, ma si palesò insufficiente. Nel medio evo la prelazione cominciò a diventare reciproca, come il favore dell'enfiteuta dettava, e, spronato da questo favore, sorse, rimedio più efficace, il patto di affranco. Ma il patto di affranco non riuscì a penetrare come uno dei *naturalia negotia* perché feriva il tornaconto del concedente. La storia del diritto insegna che divennero requisiti d'un contratto solo quei patti che facevano l'utilità d'ambidue i contraenti, che non turbavano l'equilibrio del tornaconto. Onde l'affranco si prestò meglio come misura coattiva a rompere i vincoli secolari, reclamata dalla pubblica economia. E vi ebbe grandissima parte il favore dell'enfiteuta, che vuol dire favore del lavoro.

L'enfiteuta, dice il Valenti, deve star pago al suo diritto di godimento; il canone non è affatto un peso opprimente. Giustissimo! Ma l'enfiteuta non s'appaga e il canone gli pesa. La soggezione perpetua della proprietà reclama prima o poi un'uscita, e il rafforzamento naturale del diritto dell'enfiteuta rende costui pretensioso: sono fenomeni ricorrenti perchè sono naturali. E non dimentichiamo la profonda osservazione del Roscher: « Agli aggravi rurali (fra cui erano i canoni) venne mancando il fondamento giuridico. Di mano in mano che spariva la servitù, e che le terre rurali diventavano ereditarie, si cancellava dalla memoria dell'uomo borghese il motivo

originario dei suoi aggravii e quello che da prima non poteva riguardarsi che come un mitigamento d'una dura servitù, od almeno di un patto d'affitto revocabile, cominciò a rivestire le apparenze di una illegittima oppressione della proprietà. Le cose in verità erano ben diverse, ma l'esistenza d'una istituzione è sempre minacciata da grave pericolo se la maggioranza degl'interessati ha preso a considerarla per illegittima » (1).

Non sarebbe quindi leale pel legislatore consentire oggi di pattuire il divieto del riscatto, senza poter certamente garantire l'osservanza di un tal patto.

E non mi meraviglierei che proprio gli stessi proprietari volessero guardare le cose in viso; che essi preferissero, anzichè attenderlo, andar incontro all'affranco, e discuterlo e condizionarlo, traendone ragione di attribuirsi fin dalla conclusione del contratto quei giusti compensi cui una tanta rinunzia dà loro diritto. Leggi sfavorevoli ai proprietari e favorevoli ai lavoratori si potranno sempre attendere; ma i diritti quesiti arresteranno sempre di più la falce della legislazione quanto più saranno determinati nel contratto. Non dimentichiamo che le leggi di affrancamento poterono colpire tanto alcuni rapporti, specialmente per l'incertezza della loro origine, che spesso fece confondere il reo e l'innocente.

Questo giusto sentimento dei proprietari trova la sua espressione nella tendenza, che, tra i due estremi dell'affranco imposto per legge al concedente e del divieto assoluto di domandare l'affranco, conduce ad esaminare l'affranco condizionato.

110. La Commissione dei contratti agrari, respingendo la proposta dello Schupfer di tornare all'art. 1701 delle leggi civili napoletane, cioè al divieto dell'affranco salvo speciale convenzione, approvava

(1) *Economia dell'agricoltura*, Biblioteca degli Econ. (Agricoltura) serie 3^a, vol. 1^o, cap. IX.

l'altra di ammettere il divieto dell'affranco nelle enfiteusi di tempo non superiore a 29 anni.

Nel disegno di legge della Commissione redatto dall'on. Chimirri, questi non credette d'introdurre tale disposizione accolta dalla maggioranza de' suoi colleghi. Vi riparò il disegno Faina, redatto per incarico del Ministero di agricoltura, che all'art. 12 introdusse la rinuncia all'affranco nelle enfiteusi della durata non superiore a 30 anni, quando l'enfiteuta fosse il coltivatore diretto e il fondo non fosse più esteso di quanto potesse esser lavorato da una famiglia colonica. Il Sonnino nel suo progetto, all'art. 14, fece sua questa proposta, portando il termine a 60 anni, e precisando l'estensione del fondo a non più di 10 ettari. La nuova Commissione mantenne tale rinuncia, ma riportò il termine ai 30 anni; e così la disposizione passò nell'art. 7 del progetto rifatto dal Ministero e presentato alla Camera dei deputati il 26 dicembre 1902.

L'argomento apparente che indusse a questa transazione fu la presunta intenzione del proprietario, il quale, concedendo a tempo, dimostra non volersi staccare dalla proprietà, e concedendo in perpetuo, dimostra di volersi spogliare del fondo e quindi deve sopportare l'affranco. Ma tale interpretazione viola la volontà del concedente senza alcuna ragione: chi si accinge ad un negozio giuridico vuole attuare quel che il negozio prescelto attua, nè più nè meno; se volesse di più sceglierebbe altra forma. L'effetto di una tale violenza, come bene notava lo Schupfer, sarebbe che i proprietari non concluderebbero più enfiteusi perpetue e il limite massimo della durata di questo contratto sarebbe di 29 o di 60 anni, secondo le varie proposte. Dopo questo periodo il contratto si risolverebbe e sarebbe assoggettato ad una revisione, la quale non sarebbe certamente a vantaggio dell'enfiteuta (1).

(1) Verballi della Commissione per i contratti agrari, P. I, pag. 166.

Resta sempre gravoso l'affranco assoluto per le enfiteusi a più lungo tempo, che reclamano un aiuto dalla riforma.

La proposta fatta può essere attuata, se si vuole, nella forma più semplice che già conosce il diritto vigente, cioè vietando in qualunque enfiteusi, di qualunque durata, di domandare il riscatto prima che sia decorso un certo numero di anni, di cui la legge fisserebbe il massimo, per evitare che il contratto si presti alla speculazione di chi vi accede per affrancare subito e vendere il fondo a un prezzo elevato, e forse per attenuare la violenza della legge, per modo che il proprietario abbia tempo di distogliere l'animo dalla proprietà. È la misura che per tutt'altre considerazioni fu accolta nei limiti di 30 anni nell'art. 530 del Codice Napoleone, e poi anche nell'art. 1783 del Codice italiano, a proposito di ogni annua prestazione perpetua, escludendosi — con inesorabile ostinazione — che lo stesso potesse farsi pei canoni enfiteutici! (1).

È qualche cosa pel concedente, ma non è molto per rialletterlo all'enfiteusi. Non si dica che l'affranco verrà quando egli a poco a poco avrà cessato di considerarsi come proprietario ed avrà assunto la figura di un titolare di rendita. Non è da guardare a quel che il proprietario penserà trent'anni dopo che avrà fatto il contratto, ma a quel che pensa prima di fare il contratto: egli vuol fare un'enfiteusi e non una vendita a termine. Qui di favorevole il proprietario ha solo questo che la vendita è a termine, e non a tutto beneplacito dell'enfiteuta: ma resta una vendita. Finchè il proprietario deve riguardare l'enfiteusi come una vendita, la farà quando vorrà vendere, e cercherà di rifarsi con l'altezza del canone, come qualcuno ha fatto, di tutto lo sfavore che il contratto gl'impone:

(1) È questa la forma adottata nella legge per la Sardegna, e nel progetto di legge per la Basilicata, propugnata dall'on. Sonnino per tutti i contratti d'enfiteusi, anche dei privati, per un termine di 99 anni, e che la Camera approvò per 60 anni. Beninteso, libere le parti di accordarsi per effettuare il riscatto anche prima.

onde il canone sarà molto superiore a quello che sarebbe il fitto del fondo (1).

111. Continuando sulla via della libertà contrattuale e del riscatto condizionato, a me parve che il riscatto potesse sottoporsi a

(1) Era questo il punto di vista che si sforzò di mettere in rilievo l'onorevole Sonnino, insistendo sui 99 anni, e citando ciò che il Codice civile ha fatto per la locazione dei terreni incolti.

« Perchè — si domandava l'on. Sonnino — il Codice civile ha ammesso i cento anni per la locazione dei terreni incolti? Certamente non perchè dalla cifra di cento anni provenga una virtù magica per sè stessa; ma per l'effetto morale che l'idea del secolo porta con sè, confondendosi quasi con l'idea della perpetuità ».

Il Gianturco insisteva dal canto suo per un termine inferiore, e giungeva fino a 50 anni, osservando: « Non c'è ragione al mondo, per la quale quando l'enfiteuta abbia potuto compiere l'opera sua di miglioramento, ed abbia, per così dire, stabilito un legame morale ed economico fra lui ed il fondo, non c'è ragione al mondo per impedire all'enfiteuta nel 51° anno di diventare proprietario del fondo ». — Ed avevano ragione tutti e due, ma perchè avevano il torto tutti e due di confondere ancora una volta, come si è fatto in questa materia, l'enfiteusi *istituzione* dell'art. 27 del progetto, con l'enfiteusi *contratto* dell'art. 28. Il termine di 60 anni non può esser sufficiente ad attirare i proprietari a far dei contratti d'enfiteusi; ma è sufficiente ad ottenere l'effetto d'impedire che il contadino impieghi il suo denaro nel riscatto anzichè nel miglioramento del fondo.

E vedrei con piacere (dicevo) che il progetto fosse in questo senso emendato in Senato, mantenendo il divieto di domandare il riscatto prima dei 60 anni per le enfiteusi del patrimonio erariale e provinciale, e dando facoltà di pattuire la rinuncia al riscatto per 100 anni (il termine della locazione) pei contratti d'enfiteusi de' privati, per mettere, come diceva il Gianturco, i proprietari in condizione di stipulare contratti di enfiteusi senza distaccarsi completamente dalle loro terre, senza rompere quei legami che non sono solo legami economici, ma anche morali.

maggiore sacrificio, in vantaggio non solo del concedente, ma dell'agricoltura e dello stesso enfiteuta.

Io proponevo che all'enfiteuta allora soltanto si potesse riconoscere un certo diritto che lo ponesse alla pari, non mai al disopra del concedente, quando avesse col suo capitale e col suo lavoro creato una miglioramento di valore eguale al valore originario del fondo. Sorta così una specie di comproprietà, la legge dovrebbe offrire ai due partecipanti più modi di cessare il rapporto:

1° Se il fondo si presta ad essere diviso (e solo quando ciò sia possibile senza danno dell'agricoltura), le parti potrebbero accordarsi nella divisione del fondo in parti eguali;

2° Se il fondo non si presta ad essere diviso, l'enfiteuta, e solo l'enfiteuta, avrebbe il diritto di proporre l'affranco dando al concedente un termine breve per consentirlo;

3° Se il concedente non lo consenta, o scorso infruttuosamente il termine, l'enfiteuta avrebbe a sua scelta la facoltà:

a) o di alienare il fondo enfiteutico sostituendo altri nel rapporto;

b) o di costringere lo stesso concedente a comperare le migliorazioni;

c) o di continuare nel contratto.

Con ciò l'enfiteuta conserverebbe l'effetto essenziale dell'istituto, la stabilità del suo rapporto. Ove nulla potesse ottenere di mutare, continuerebbe l'enfiteusi; il che non è un male. Un affranco mancato non sarà un danno certo per l'enfiteuta; molto meno sarà un danno certo per l'agricoltura.

Ma oltre questa ch'è l'ipotesi più disperata, non è difficile affatto che, data la varietà dei fondi, degli animi, degli interessi, data la mutabilità stessa che col tempo può avvenire nelle condizioni delle stesse persone e delle cose, non è difficile, dico, che il tornaconto suggerisca qualcuna delle altre soluzioni. Il fondo potrà dividersi, e ciascuno diventerà libero disponente del suo. All'enfi-

teuta potrà convenire di vendere le sue migliorazioni per dedicarsi ad altro acquisto. Al concedente potrà infine convenire anche l'affranco.

Non m'illudo certo che questo patto possa convenire a tutti i casi; ma non pretendo neppure che esso diventi una norma obbligatoria di legge: dico che la legge dovrebbe lasciar liberi i contraenti di stabilire anche questo. Lungi da me specialmente l'idea che si debba addivenire sempre alla divisione del fondo, e provocare così il pericolo più grave per l'agricoltura, qual'è lo sminuzzamento dei possessi. Quando invece si possa senza danno, è una delle soluzioni più sane e naturali. Essa è registrata dalla politica agraria, che fra i sistemi di liberare i fondi dalle prestazioni, affianco al riscatto mediante danaro, pone anche quello mediante una data superficie di terreno. E ricorda un contratto italianissimo ed utilissimo, che non c'è ragione alcuna di proscrivere nella legge: il nostro contratto *ad partionem*, che lo Schupfer ed io abbiamo ricordato nei nostri studi (1), e che lo Schupfer, molto opportunamente, quantunque inascoltato, sottomise alla Commissione de' contratti agrari (2). Badiamo bene: non si tratta di far che la legge imponga, ma solo che la legge non proibisca. Noi avanziamo la più modesta delle pretese: la libertà contrattuale!

Il Valenti combattè la mia proposta, perchè, disse, il lavoratore ha diritto al frutto del lavoro, non allo strumento della produzione.

« Il principio che il lavoro anela alla conquista della proprietà e ha diritto di raggiungerla, si presenta certo sotto forme appari-

(1) SCHUPFER, nella Nuova Antologia, serie terza, vol. VIII, pag. 580; SIMONCELLI, *Il principio del lavoro come elemento di sviluppo di alcuni istituti giuridici*, nella Rivista ital. per le scienze giuridiche, vol. VI, fasc. 1, 1888.

(2) Verbalì citati; pag. 175 e segg. Apprendo dal sen. Scialoja che il contratto *ad partionem* è stato adottato nel codice per l'Eritrea.

scenti e lusinghiere, ma a nostro modo di vedere non ha fondamento scientifico. Il lavoro non ha effettivamente altro diritto che quello di potersi esercitare liberamente, di far suoi i frutti che produce, di godere del capitale che investe nel suolo per accrescerne la produttività e di poterne disporre a suo beneplacito; insomma esso ha diritto a tutto ciò che il diritto romano ha accordato all'enfiteuta. Ma alla proprietà del suolo, al godimento della rendita, di quella rendita che vien determinata da circostanze indipendenti dalla volontà e dall'attività del coltivatore, esso non ha un vero e proprio diritto. Si potrà considerare la percezione della rendita, quale un monopolio, si potrà ritenere che questo monopolio sia socialmente dannoso, ma l'accordarne il godimento a chi lavora non avrebbe altro effetto che quello di sostituire ad una classe privilegiata un'altra classe, sia pure più numerosa e meritevole di riguardi, di nuovi privilegiati. Il lavoro è sì il fondamento della proprietà, ma della proprietà di tutto ciò che è frutto del lavoro, non degli istrumenti naturali della produzione ».

Ed il Valenti dommaticamente ha ragione, e la fa da giurista logico, mentre fo io l'innovatore ardito. Il diritto di conquistare la terra il lavoratore non lo ha! E sia. Ma ricordiamo l'ammonimento di Roscher. Contro la coscienza pubblica, contro la generale maniera d'intendere la sostanza del diritto non si resiste; e come la storia dei fatti economici viene affermando sviluppi e fenomeni nuovi, così la legislazione, non può non seguirli, sia pure con tutti i temperamenti e le cautele necessarie per informarne le norme al sistema del diritto vigente. È innegabile che chi trasforma la terra si può dire che la crei.

Il Valenti mi osservava ancora: quando si verrà alla valutazione della quota di valore spettante a ciascuno dei contraenti la cosa non sarà agevole. « Sarà la parte del proprietario costituita soltanto dal canone elevato a capitale nella ragione del 100 per 5, e quella dell'enfiteuta dal residuo valore del fondo? Oppure spet-

terà soltanto al secondo un valore pari al costo di *produzione* o di *riproduzione* dei benefici?» « Coloro che nel conflitto d'interessi, cui dà luogo il rapporto enfiteutico, son portati a far sempre traboccare la bilancia dalla parte dell'utente, vorrebbero sempre attenersi al primo sistema. Ma contro di esso si può con fondamento di ragione osservare che, se può all'enfiteuta essere concesso il godimento temporaneo e aleatorio di utilità non precisamente dovute al suo lavoro finchè coltiva il fondo, non sarebbe giusto che egli mediante la capitalizzazione potesse assicurarne il godimento perpetuo. Forse sarebbe misura equa, nel caso, capitalizzato il canone, averato il costo delle migliorazioni, dividere a metà fra il concedente e il concessionario il residuo valore del fondo ».

Ed a me pare che il Valenti in ciò abbia ragione e che questa soluzione equitativa da lui proposta sarebbe da accogliere.

112. Un problema importante e delicato è anche quello di allettare i proprietari all'enfiteusi, eliminando la rinunzia assoluta all'aumento di rendita del fondo. L'enfiteuta non deve profittare egli solo di quell'aumento che non è frutto del suo lavoro, ma di cause affatto indipendenti da lui (aumento di popolazione, opportunità di spaccio, ecc.).

Non istarò certo ad analizzare qui tutte le proposte che l'arte economica ha suggerite. Dirò solo che poco mi soddisfa il sistema d'una revisione periodica del contratto su questo punto. Non bisogna togliere all'enfiteuta questo massimo beneficio, che cioè il frutto del suo lavoro non potrà in nessun modo essere attentato dal concedente: è questa una sicurezza così feconda di bene, che lo stesso concedente vi è interessato. La soluzione dovrebbe aggirarsi nella costituzione di un canone perpetuo che, mentre conserva l'identico valore pel concedente, gli assicura una partecipazione all'aumento di rendita, senza che però la prestazione di tale canone riesca incomoda all'enfiteuta e senza che specialmente gl'impedisca una conduzione libera e razionale del fondo. Anche qui la libertà con-

trattuale, illuminata dall'arte agraria, può più della legge risolvere l'arduo problema; e la legge non deve che permettere ogni esperimento possibile per giungere alla soluzione migliore.

113. Quanto al prezzo di affranco, ecco un altro punto in cui non si raccomanda abbastanza la distinzione fra enfiteusi *istituzione* e l'enfiteusi *contratto*.

Ho cercato di dileguare l'equivoco che storicamente si è creato sul rapporto fra il diritto del concedente e quello dell'enfiteuta, equivoco che ha avuto poi il suo riflesso massimo ad occasione di fissare il prezzo del riscatto. Ho dimostrato innanzi che il canone non rappresenta tutto il diritto del concedente, nè come canone periodico, nè come canone capitalizzato e che il sistema di valutare il dominio diretto della legislazione di affranco, francese ed italiana, è stato ben diverso da quello che avrebbe dovuto essere per diritto comune, basato sul dominio diviso (1).

Oggi, liquidato l'incerto passato, creandosi nuovi rapporti, non potrebbe imporsi ai concedenti una misura lesiva de' loro diritti, senza allontanarli dal contratto. Anche sulla misura del prezzo d'affranco dovrebbe lasciarsi ogni libertà, salvo solo il divieto di patti che implicassero rinunzie da parte dell'enfiteuta senza corrispettivo, senza causa, come ad esempio il patto con cui il prezzo di affranco fosse tanto alto da assorbire parte delle migliorazioni fatte dall'enfiteuta, e da impedire quindi indirettamente l'affranco stesso.

114. Così dicasi del modo dell'affranco. Una legge la quale imponga tale o tal altro sistema di svincolo non fa bene: occorre lasciare alle parti piena libertà d'intendersi; nel disaccordo, imporre che l'enfiteuta possa scegliere uno tra alcuni sistemi. Più accessibile all'enfiteuta, più confacente all'indole dell'enfiteusi, più opportuno per l'agricoltura è, di fronte al pagamento immediato del capitale, la rendita temporanea, che, senza repentina scossa all'economia del-

(1) V. retro pag. 136, 137, 384 e 385.

l'enfiteuta, ne divide i risparmi tra le migliorie e l'acquisto del dominio diretto. Per essa il capitale si viene anno per anno ammortizzando mediante un piccolo aumento del canone che si paga. A facilitare questo modo di affranco, funzionano altrove le cosiddette banche di svincolo, che fanno da intermediari fra i capitalisti ed i contadini. Noi le ricordammo già da molti anni, e citammo la nostra legge 22 febbraio 1885, n. 2922, serie 3^a (art. 4, 6, 8) e il regolamento relativo 25 luglio 1885, n. 3278; a cui si deve aggiungere il progetto di legge formulato dal Ministero di agricoltura sulle conclusioni della Commissione reale per la conversione del debito ipotecario oneroso sulla terra, che consacra il titolo VI all'affrancazione dei canoni enfiteutici (art. 85 a 94). Secondo questo disegno di legge, gli istituti esercenti il credito fondiario sarebbero autorizzati ad acquistare per mezzo di cessione i diritti del concedente e del subconcedente, qualora esista, sui beni enfiteutici, rendendoli ammortizzabili mediante emissione e consegna di tante cartelle del valore nominale di L. 100 ciascuna, fruttanti l'interesse del 3 $\frac{1}{2}$ per cento, quante ne occorrono per rappresentare rispettivamente l'ammontare del canone o subcanone capitalizzato sulla base dell'interesse legale. L'importo dell'annuo canone e della differenza fra il canone e il subcanone, qualora esista, sarebbe corrisposto all'istituto e da questo così ripartito: L. 3 $\frac{1}{2}$ per cento per l'interesse delle cartelle, L. 0,30 per cento a favore dell'istituto per provvigione, L. 0,30 per cento da pagarsi dall'istituto allo Stato per rimborso della tassa di ricchezza mobile e per abbonamento di tassa di qualunque genere ad esso competente per le molteplici operazioni occorrenti, e L. 0,90 per cento per quote di ammortamento. Il fondo rimarrebbe affrancato col pagamento dell'ultima quota di ammortamento delle cartelle corrispondenti al canone ed alla differenza fra il canone e il subcanone. La riscossione dei canoni e subcanoni ceduti sarebbe fatta per ruoli dagli esattori delle imposte dirette coi privilegi fiscali. Il pagamento del canone dovrebbe esser fatto dall'utilista alla scadenza

in unica soluzione. In caso di devoluzione, ai termini dell'art. 1565 del Codice civile, il fondo sarebbe venduto col procedimento autorizzato dagli art. 23 e seguenti della legge 22 febbraio 1885 sul credito fondiario. Il compenso dovuto per miglione sarebbe soddisfatto sul prezzo ricavato dalla vendita, prelevando in precedenza il capitale del canone. Anche quando fosse avvenuta la cessione del canone, l'enfiteuta potrebbe redimere il fondo a norma dell'art. 1564 Cod. civ.; ma il pagamento del prezzo d'affranco potrebbe esser fatto in cartelle dell'istituto al valore nominale, dedotte le quote di ammortamento già pagate (1).

115. Anche il problema del diritto di prelazione va riesaminato. Se si accetta il tipo dell'enfiteusi anche senza diritto di affranco, come quella delle leggi civili napoletane, la prelazione reciproca, cioè non solo in vantaggio del concedente ma anche dell'enfiteuta, si presta a far raggiungere quella pienezza del dominio che pur la legge italiana si propone.

Se poi si accetta il tipo di enfiteusi con affranco condizionato, si può limitarsi ad esaminare il problema soltanto a vantaggio del concedente. Ed anche il domma della libera commercialità dei beni grazie a Dio, patisce oggi qualche discussione. Posto sempre come principio che l'enfiteusi sia e debba essere, *di regola*, il regime di un fondo medio e proporzionato ad una famiglia e non il regime di un latifondo, non è l'agglomeramento, bensì è la sovrachia mobilizzazione che bisogna temere. Fissata l'unità agricola, indispensabile ad una buona ed intelligente coltura, occorre anzi vigilare

(1) Questo disegno, modificato, è diventato la legge 15 luglio 1903 n. 441, a cui fa seguito il regolamento pubblicato con R. D. 8 dicembre 1902 n. 852, che esaminiamo innanzi. Cfr. ROSCHER, *l. c.*, pag. 847 e segg.; DERNBURG, *Lehrbuch des Preussischen und der Privatrechtsnormen des Reichs*, § 210, pag. 517; SIMONCELLI, *L'indole economica*, ecc., *l. c.*; MAZZOLA, *l. c.*, che riferisce il testo della legge 7 luglio 1891 per agevolare la fondazione dei *Rentengüter*, pag. 264 e segg.

che si conservi intera, senza di che nè bestiame, nè coltura industriale è possibile. Le alienazioni e i cangiamenti portano perdite, i fondi si riducono a quella fatale polverizzazione cui segue la miseria del contadino, indi il latifondo nelle mani del grande proprietario.

D'altra parte, non si può ritenere che la prelazione opponga un grande ostacolo alla alienazione dei beni. Si dice: chi vorrà indursi a trattare nel dubbio che dopo lunghe brighe, misure e stime, non venga altri a portargli via il fondo con la prelazione? Ma è sempre l'ipotesi del grande potere che altera ogni giudizio; l'enfiteusi, *di regola*, è del piccolo potere, e qui le trattative sono brevi e facili. E il vantaggio della prelazione può essere anche dell'agricoltura: intesa ad evitare un acquirente pericoloso e negligente, non giova soltanto al concedente. Per l'enfiteusi del grande potere potrebbe escludersi la prelazione.

Se il diritto comparato deve aiutarci nella legislazione, notiamo che il recente Codice germanico, senza timore di ferire l'economia nazionale, ha conservato il diritto di prelazione nella vendita in una forma quasi medioevale (§ 1094 e seg.) e dalla vendita la prelazione viene estesa dalla dottrina, a maggior ragione, anche all'*Erbpacht* (1).

116. Una disposizione di capitale importanza per la riuscita di un buon sistema livellare è che il fondo enfiteutico non si possa dividere senza il consenso del concedente: disposizione capitale in quanto implica non solo un grande interesse del concedente affinché il suo diritto al canone non resti diminuito ed a volte annullato per la necessità di doversi rivolgere a tutti i condividenti, ma in quanto implica un grande interesse dell'agricoltura e della proprietà terrie-

(1) PLANK, *Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz*, sull'art. 63, n. 3, lett. a, pag. 144 (Berlin, 1901).

ra (1). Concepito il tipo normale d'enfiteusi come quel contratto che deve trar profitto essenzialmente dal lavoro umano, esso esige che l'enfiteuta sia un agricoltore e che quindi debba non solo lavorare egli la terra, ma prenderne in enfiteusi solo a proporzione delle braccia proprie e della famiglia. In tal caso la divisione del fondo non può che creare la miseria dei dividendi e quindi la ricostituzione del latifondo. Sventuratamente questi fatti sono avvenuti, ed hanno, speriamolo, cancellato il pregiudizio della massima libertà di disposizione del fondo enfiteutico. Siamo aiutati in questo dagli esempi stranieri, antichi e moderni. L'*aforamento* del Portogallo ed il *beklemregt* della provincia neerlandese di Groninga, che sono vere enfiteusi, hanno come carattere che il fondo, senza il consenso del proprietario, è indivisibile, in modo che o uno degli eredi prende tutto il fondo, dando un equivalente agli altri, o il fondo dev'essere venduto. È impedito, nota il Laveleye, il frazionamento della proprietà, senza rendere del resto impossibile una divisione che una buona economia consiglia, poichè se la divisione porta ad un vantaggio reale basta di farne profittare il proprietario, perchè vi consenta (2).

Rivolto allo stesso scopo è il noto istituto dell'*Anerbenrecht* del diritto germanico, questo speciale diritto di successione per cui il fondo colonico si assegna all'erede preferito (il più vecchio o il più giovane, secondo i luoghi). Introdotto dapprima per conservare l'*Hof* in istato da poter soddisfare ai pesi signorili, caduti questi, si è conservato per l'altro punto di vista d'interesse generale, cioè per la conservazione d'un ceto colonico agiato e felice, pel quale l'ecces-

(1) Questa parte della mia relazione e le relative proposte hanno avuto l'onore di passare nella relazione e nella legge 15 luglio 1906 n. 383 concernente provvedimenti per le provincie meridionali, per la Sicilia e per la Sardegna come si vedrà in seguito.

(2) *De la propriété et de ses formes primitives*, cap. XVII, pag. 253 e segg.

siyo sminuzzamento dell'*Hof* costituisce un grande pericolo. L'*Anerbenrecht* funziona per lo più come un diritto di prelazione spettante all'erede preferito ad occasione della divisione.

La recentissima legge inglese del 1903 per l'acquisto dei poderi in Irlanda, all'art. 54, reca analoghi divieti di poter dividere il podere senza il consenso della *Land Commission*; ed in caso che per successione il fondo ricada a più persone, dev' essere venduto fra 12 mesi dalla notizia della morte del proprietario, e la *Land Commission* può riconoscere come proprietario qualcuno degli interessati, salvo a tacitare le ragioni degli altri. Senza il consenso della Commissione non più d' una persona può esser registrata come possessore del fondo.

In Italia questo concetto è già penetrato nella legislazione. L'art. 24 della legge 31 maggio 1903 n. 254 sulle case popolari dispone che " Quando più eredi siano chiamati alla successione, la casa popolare sarà assegnata a quello fra i chiamati che offrirà il pagamento in denaro delle quote spettanti agli altri. — Se due o più fra essi facciano tale offerta, si procederà, dinanzi al pretore, alla estrazione a sorte, per stabilire chi debba essere preferito. „

Dovrebbe penetrare nella coscienza generale, e la legge dovrebbe in questo prevenire e creare questa coscienza, che un podere appena sufficiente pei bisogni di una famiglia colonica si trova nella identica condizione di una casa popolare, in un' incapacità anzi maggiore d'essere diviso. Cosicchè quest' articolo dovrebbe restare la norma costante dei fondi anche quando non siano o cessino di essere enfiteutici: *a maiori* poi quando sono tali, chè all' interesse generale si aggiunge quello del concedente. Storicamente, come avviene, è questo interesse privato che prima si afferma: in diritto romano la divisione dal fondo deve essere consentita dal concedente *ne praestatio vectigalis confundatur*. Nell'*Anerbenrecht*, come abbiamo visto, avviene lo stesso. Ma l' istituto si presta a soddisfare anche l' interesse pubblico, e si trasforma ma resta anche quando

l'interesse privato non c'è, come quando il fondo è affrancato, e resta come limite legale della disponibilità, limite lieve e salutare.

Quanto a determinare i casi in cui la indivisibilità del fondo dovrebbe essere riconosciuta, i sistemi potrebbero essere diversi. Si potrebbe affidare al perito, incaricato di fare la divisione, di rispondere anzitutto al quesito della indivisibilità: sistema pericoloso e forse dispendioso che potrebbe portare a frustrare lo scopo della legge nella maggior parte dei casi. Si potrebbe, e sarebbe forse più opportuno, dichiarare per legge vietata, di regola, la divisione, quando tutte o alcuna delle singole quote che ne deriverebbero fossero inferiori ad una data estensione, per esempio, a cinque ettari di terra; e che solo eccezionalmente l'autorità giudiziaria, per circostanze speciali da esprimersi nella sentenza, potesse autorizzare una divisione che si allontanasse dalla norma della legge. Il che, mentre fisserebbe rigorosamente la *regola* dettata dalla utilità generale, non escluderebbe, per *eccezione*, di poter attuare una divisione che, senza ledere l'utilità generale nel caso concreto, facesse l'interesse bene inteso dei dividendi.

Quando non si voglia o non si possa direttamente provvedere a questa che a me pare una suprema necessità per la riuscita delle allivellazioni d'ogni specie, pubbliche e private, e si creda di dover provvedere all'interesse generale indirettamente mediante l'interesse privato, e quindi favorire l'indivisibilità del fondo soltanto enfiteutico esigendo per la divisione il consenso del concedente, il citato art. 24 potrebbe essere utilizzato accomodandolo a questa ipotesi. E l'articolo potrebbe suonare: "Quando più eredi siano chiamati alla successione, il fondo non si può dividere se il concedente non vi consente.—Qualora il concedente neghi il consenso, il fondo sarà assegnato a quello fra i chiamati ecc. „

E questo modo mi pare più accettabile di quello escogitato nel progetto Crispi per la Sicilia, che, all'art. 14, dichiara indivisibile il fondo enfiteutico agli effetti del pagamento del canone e delle

pubbliche imposte e dei mutui contratti per la cultura e le miglierie, e che in caso di successione, ove l'enfiteuta non abbia fatto alcuna designazione, impone che i coeredi o legatari debbano scegliere fra loro chi rappresenti l'azienda del fondo e risponda degli oneri ad esso inerenti.

A prescindere che il metodo dell'art. 24 è già legge, e che giova nel legiferare procedere con la massima economia di innovazioni, cercando di profittare quanto più è possibile del diritto vigente, noto che l'art. 14 del progetto Crispi, anzichè risolvere subito una situazione di cose poco semplice, complica i rapporti, aggiungendo a quello poco comodo della comunione l'altro di una rappresentanza di cui non è chiara la natura giuridica.

Sulla via di risolvere il problema dell'interesse generale indirettamente, c'è da ricorrere al mezzo di dichiarare semplicemente la indivisibilità dell'obbligazione del canone: soluzione naturale, che ci rilega senz'altro ad un istituto del diritto vigente, e propriamente a quella indivisibilità cosiddetta imperfetta, accolta nell'art. 1221 del Codice francese e 1205 del Codice italiano, e corrispondente al terzo caso formulato da Pothier, sulle orme di Molineo, riguardo alle cose che, come il pagamento del canone, possono dividersi in parti reali, non così però che non ne risulti un pregiudizio al creditore (1).

E finalmente, a salvare l'interesse del concedente e indirettamente anche quello generale, si potrebbe porre anche un certo argine al frazionamento dei fondi, traendo partito dall'art. 1785 n. 4 del Codice civile, rimuovendo i dubbi che possono nascere dalla salvezza contenuta nell'art. 1788, ed accordando al concedente almeno il diritto di costringere gli enfiteuti al riscatto, se per effetto di alienazione o divisione il fondo enfiteutico viene diviso fra più di tre possessori (2).

(1) POTHIER, *Obl.*, n. 316.

(2) L'on. Alessio mi fece l'onore di portare alla Camera (tornate del 15 e

Riassumendo questa prima parte, diremo che urge riaffermare quanto più è possibile la libertà nel contratto d'enfiteusi, sicchè esso

(18 febbraio), la quistione della indivisibilità del fondo a proposito della legge per la Basilicata. Il Gianturco combattette l'emendamento dell'onorevole Alessio allegando la gravità dell'innovazione, la differenza tra il fondo, per lui sempre divisibile, e la casa popolare, indivisibile; ed infine obbietando all'on. Alessio: — Nel caso che nessuno dei coeredi voglia o possa soddisfare le quote degli altri, che avverrebbe? Si continuerebbe nella comunione? Ma la *communio est mater discordiarum*, e non si può costringere gli eredi a restare in comunione.

Eppure, io replicai, con un po' di buona volontà si possono studiare altre uscite, ed io le sottopongo al mio amato maestro.

Persuadiamoci che non è senza ragione l'imponente movimento della legislazione germanica, diretta a porre un argine agli effetti del sistema successorio francese, all'esiziale polverizzamento della proprietà. Non basta creare le medie proprietà ed un ceto di contadini piccoli proprietari; bisogna nella legge stessa creare il mezzo perchè le proprietà piccole si conservino, senza sparire, riassorbite nel latifondo.

Non ignoro che il codice germanico ha visto poco di buon occhio ed ha limitato il diritto successorio speciale dell'*Anerbenrecht* a' soli *Rentengüter* creati con le leggi speciali (§§ 62 e 64, Introduzione); mentre v'era la tendenza ad estendere quel diritto speciale a tutte le proprietà, grandi, medie e piccole, una specie di fedecommeso universale sotto l'alta direzione dello Stato. Ma non è venuto meno il grande motivo di quella legislazione; e, purchè si sia convinti, come si dovrebbe, che, al di sotto di una data estensione, un fondo è rovinato e rovina l'economia sociale, non si ha bisogno di alcuna innovazione, oltre quella dell'art. 24 della legge sulle case popolari. Il resto seguirebbe secondo il diritto comune vigente, che in più articoli viene incontro al nostro problema. Il nostro Codice nella sezione della divisione, all'art. 994, già tiene conto della gravissima esigenza di cui qui ci occupiamo, imponendo che nella formazione e composizione delle parti si eviti, per quanto è possibile, di smembrare i fondi e di recare danno con la divisione alla qualità delle coltivazioni. E, più importante ancora, è l'art. 988 che dispone: « Se gl'immobili non possono como-

possa tornare a vita novella ne' luoghi e nelle condizioni che lo fecero sempre prosperare a vantaggio dell'agricoltura. Nelle discus-

damente dividersi, se ne farà egualmente la vendita agl'incanti giudiziali. Quando però le parti sieno tutte in età maggiore e vi consentano, gl'incanti possono seguire avanti un notaio eletto di comune accordo ed anche tra i soli condividenti ».

Quando nessuno dei partecipanti voglia o possa profittare del favore dell'art. 24 citato, anzichè danneggiare il fondo e l'agricoltura, meglio applicare l'art. 988 e vendere il fondo agl'incanti, secondo il diritto comune. Questo sostenne anche l'Arndts contro il Thibaut pel diritto romano. (V. SIMONCELLI, *Le leggi d'affrancamento*, ecc., I. c.). Qui torna il quesito se si debba al concedente accordare un diritto di prelazione. Ed io non esito ad approvarlo, per le ragioni dette innanzi, aggiungendo che nel caso presente favorisce anche meglio la soluzione del problema.

Ma può accadere che, dinanzi alla necessità di veder vendere il fondo, i coeredi si accordino a voler restare in comunione; e per quanto la legge vegga di mal occhio la comunione, non si potrebbe in tal caso essere meno larghi di quel che la legge stessa consenta nell'art. 681 Codice civ. cap., che dichiara valido il patto « che si debba rimanere in comunione per un tempo determinato, non maggiore di anni dieci ». Ancorchè si voglia essere pessimista circa il credito, così che nulla si voglia sperare dal soccorso di banche per aiutare un coerede a soddisfare le ragioni degli altri, come si fa in Prussia mediante le casse appositamente stabilite con la legge del 1896, pure è difficile che in dieci anni nulla muti nelle condizioni e negli animi dei coeredi, e che non riesca a qualcuno di loro di far quello che dieci anni prima non volle o non potette. Anzi potrebbe questa essere per essi una spinta al risparmio; e a tal uopo dovrebbe anche prima del decennio essere dato di poter profittare del favore dell'art. 24, offrendo ai coeredi il pagamento delle loro ragioni.

Stando alla dottrina meglio fondata, il termine di dieci anni, scorso che sia, può essere anche prorogato; il che darebbe tempo di raggiungere lo scopo che i coeredi si propongono, cioè di migliorare la loro condizione per profittare del favore dell'art. 24. Prorogabile era il termine secondo il Codice francese (art. 815); e tale intese che fosse secondo il Codice italiano

sioni in seno alla Commissione pe' contratti agrari, le migliori simpatie furono per l'affitto a miglioramento, e non dico che esse siano mal collocate; dico solo che esse non escludono l'utilità del contratto d'enfiteusi in condizioni in cui l'affitto non è possibile o conveniente.

117. E poichè sono a parlare dell'affitto, poichè il progetto di legge preparato per la discussione ha avuto cura di regolare specialmente i rapporti fra il locatore e il fittavolo circa i compensi dovuti per le migliorie fatte da costui al fondo locato, mi preme di dire una parola sull'argomento. Non intendo di prendere in esame minuto gli articoli 8 e 9 di quel progetto (1): l'inchiesta eseguita

il Pisanelli, com'ebbe a dichiarare nella relazione alla Commissione del Senato (n. 196). Nel caso che non vi sia l'accordo di tutti nel volere la comunione, non è ancor detto che si debba assolutamente ricorrere alla vendita, per risolvere il problema. L'art. 679 Cod. civ. accorda ad ogni partecipante la piena proprietà della sua quota, cosicchè egli può alienarla e così uscire dalla comunione. Ma nel nostro caso sarebbe naturalissimo negli altri coeredi un diritto di prelazione affin di non esser costretti ad accogliere nella comunione un estraneo; sicchè il diritto del comunista dissidente si ridurrebbe ad un diritto di recesso, qual è dato in certi casi dal Codice civile austriaco (§ 834).

(1) Art. 8. Quando nel contratto di fitto, mezzadria, masseria e colonia sia imposto al contadino l'obbligo di eseguire a sue spese piantagioni, od il contratto venga rescisso prima del termine convenuto, anche per colpa del contadino, questi ha diritto ad un compenso per le bonifiche fatte e non godute.

Tale compenso è dovuto fino alla concorrenza della minor somma che risulterà fra lo speso e il migliorato al tempo del rilascio del fondo, divisa per il numero di anni per i quali il contratto fu stipulato.

La quota risultante sarà pagata anno per anno posticipatamente per tanti anni quanti restano a decorrere dal tempo del rilascio al termine del contratto.

Ogni convenzione che importi misura di compenso è nulla.

Art. 9. Al cessare della locazione a forma di fitto per spirare del ter-

per cura della Società degli agricoltori italiani ha raccolto su questi articoli un tesoro di osservazioni critiche che, sono certo, non isfuggeranno al legislatore che presto se ne dovrà occupare (1). A me preme solo di notare come neppure una parola si sia detto per regolare il diritto del conduttore di fronte ai terzi, neppure nei casi in cui le migliorie, spesso costosissime, furono autorizzate dal locatore. Eppure è nota la condizione miserrima a cui per diritto stretto sono assoggettati i conduttori miglioratori quando il fondo venga espropriato! Questo problema ho avuto occasione di studiare, annotando una sentenza del tribunale di Lecce (*Foro italiano*, 1900, anno XXV) e mi riferisco a quella discussione sia pel ricordo delle dottrine giuridiche, sia per i consigli pratici dati ai conduttori.

Sono noti gli sforzi della giurisprudenza, specialmente napoletana, per salvare il sudore dei poveri agricoltori meridionali. Noi non abbiamo potuto, in base al diritto positivo vigente, approvare i generosi argomenti cui si è ricorso per dare al conduttore un diritto *reale* sulle migliorie, e salvarlo dalle mani dei creditori forti del ferreo art. 1766 Cod. civ.; ma dobbiamo riconoscere tutta la giustizia di provvedere, come confessiamo che, da giudici, non avremmo esitato a fare lo stesso. Ed avremmo desiderato nel progetto un articolo che consacrasse in favore del conduttore un vero e proprio diritto di superficie sulle migliorie, modellato sulla figura

mine o per risoluzione di contratto, quando il conduttore senza averne obbligo contrattuale, ma a saputa e senza opposizione del proprietario, costruisce dalle fondamenta fabbricati colonici, sistema il terreno per irrigazione o prosciugamento, o compie regolare piantagione di alberi legnosi, ha diritto ad un compenso eguale alla minor somma che risulterà fra lo speso e il migliorato, ma non superiore ad un'annata di fitto.

Il pagamento viene effettuato in tre rate uguali annue posticipate, a datare dal saldo dell'ultima annualità di affitto.

(1) *I contratti agrari e il contratto di lavoro agricolo in Italia*. Relazione del professore F. COLETTI (Roma, 1903).

della proprietà superficiaria riconosciuta nell'art. 448, tanto studiato e fecondato dalla dottrina, un diritto reale immobiliare soggetto a traserizione; e questo per riparare a vere ingiustizie cui di presente si va incontro. Quanto poi ai vantaggi futuri, io credo col Salandra che l'ipoteca sia per la proprietà agricola la peggiore delle fillosere; nondimeno se davvero si voglia rafforzare e prediligere, anche pei riguardi del credito, il contratto a *miglioria*, nulla di più opportuno che accordare al conduttore un diritto che possa essere base più solida di garanzia pel credito di cui abbisogni. In Francia, come abbiám visto, si è sentito il bisogno di tornare ad una certa figura d'enfiteusi proprio per questo, accordando al conduttore enfiteutico un diritto *reale immobiliare*, che egli può ipotecare (art. 1 legge citata).

Ed anche qua la legge sulle case popolari è venuta incontro al problema in ciò che riguarda migliorie consistenti in costruzione di case; e vorrei che il legislatore trovasse modo di coordinare la sua prossima azione con quel che è stato già fatto con questa legge, di cui voglio qui mettere in rilievo alcuni punti importanti anche per la dommatica.

In una prima redazione, il progetto portava all'art. 10 un comma così concepito: "Le disposizioni medesime saranno estese anche alle case costruite da industriali e da agricoltori per i loro operai „". Su insistenza del Gianturco e dell'on. Materi, l'altro progetto diceva all'art. 13: "Senza pregiudizio delle maggiori esenzioni consentite dalle leggi speciali vigenti nei singoli compartimenti catastali, la disposizione dell'art. 7 della presente legge è estesa, con le modalità da stabilirsi nel regolamento, ai proprietari e agli enfiteuti per la costruzione dei fabbricati rurali considerati nell'art. 8 della legge 6 giugno 1877, n. 3864 „". Ed all'art. 14 si diceva: "I prestiti per la costruzione di fabbricati rurali sono garantiti con ipoteca sui fabbricati stessi e sull'area da essi occupata. Se l'area sia ipotecata, il mutuante, in caso di espropriazione o di purgazione delle ipote-

che, avrà diritto di far separare dal prezzo la parte corrispondente alle costruzioni fino alla concorrenza della minor somma che risulterà fra lo speso ed il migliorato; e ciò senza pregiudizio dell'efficacia dell'iscrizione ipotecaria per il possibile credito residuale ai termini della legge comune „.

Qui tutto è logico e chiaro. Si parla di *proprietari* e di *enfiteuti*, e si comprende un'ipoteca sul *fabbricato* e sull'*area*; si comprende un *jus separationis* a vantaggio del mutuante.

Questo diritto fu giustificato con la considerazione che "se è facile liberare dalle ipoteche anteriori l'area de'suoli edificatori, non è altrettanto facile liberare dalle ipoteche già iscritte i fondi, nei quali il proprietario o l'enfiteuta si proponga di costruire case rurali. Pur troppo le condizioni della proprietà fondiaria in Italia sono tali che ben pochi appaiono i fondi immuni da ipoteche; sicchè il richiedere anche per la costruzione di case rurali la prima ipoteca sarebbe lo stesso che rendere quasi impossibile l'attuazione della legge. Perfino il dire al proprietario che liberi a tal fine da ogni ipoteca almeno l'area, sulla quale sorgeranno le costruzioni, è vana parola; poichè, ammesso il principio della indivisibilità dell'ipoteca nell'art. 1964 del Codice civile, il proprietario non potrebbe costringere i creditori ipotecari a tale restrizione, neppure offrendo il proporzionale pagamento dei loro crediti; e se fosse un terzo possessore, non potrebbe neppure promuovere il difficile e dispendioso giudizio di purgazione limitatamente all'area, che intende liberare dalle ipoteche. Che se ai proprietari si volesse imporre l'obbligo di pagare tutti i creditori ipotecari o di purgare dalle ipoteche tutto l'immobile, per potere così offrire al mutuante la prima ipoteca, le disposizioni della legge parrebbero non di rado un'amara impossibilità. Per tali motivi si ammette che l'ipoteca del mutuante per la costruzione di fabbricati rurali includa in sè il *jus separationis* della parte di prezzo corrispondente al valore del miglioramento, in caso di espropriazione o di purgazione dell'immobile dalle ipoteche.

Certo così viene temperato il principio troppo assoluto che l'ipoteca si estenda anche ai miglioramenti e a tutte le altre accessioni dell'immobile; ma il temperamento è pienamente giustificato dalla considerazione che di nulla hanno a dolersi i precedenti creditori ipotecari, i quali, allorchè mutuarono il loro danaro, non potevano fare assegnamento che sul valore dell'immobile nello stato in cui era a quel tempo. D'altra parte il *jus separationis* costituisce, per chi mutuò a fine di costruire case rurali, una garanzia non meno efficace della prima ipoteca, in quanto la separazione dal prezzo esclude qualsiasi concorso di creditori su quella parte che corrisponde al valore dei miglioramenti; diguisachè il *jus separationis* può bene considerarsi quale garanzia sotto certi rispetti più efficace del privilegio, che suppone anch'esso il concorso dei creditori „.

La relazione cita come precedenti il *jus separationis* del cap. dell'art. 2020 Cod. civ. it., dell'art. 2175 Cod. franc., ai quali corrispondevano gli articoli 2069 Cod. delle due Sicilie, 2228 e 2241 Codice parmense, 2227 e 2241 Codice estense, e 2159 Cod. alb., che lo considerò come un privilegio, come gli articoli 22, 23 e 24 della legge 23 gennaio 1887 pel credito agrario. “ Il concetto della legge citata, prosegue la relazione, risponde sostanzialmente a quello del presente disegno, il quale è tuttavia formulato con maggior precisione; poichè ai termini dell'art. 2020 del Cod. civ. non si tratta qui di privilegio, che suppone sempre il concorso dei creditori, bensì di un vero *jus separationis* „ (pag. 9).

Il passo non è così semplice, ma è chiaro. Non è semplice perchè il *terzo possessore* ha costruito e migliorato *in qualità di proprietario*, dopo la trascrizione del suo titolo. Invece il mutuante questo diritto non l'ha.

Quando la Camera venne alla discussione degli articoli, un altro progetto pare sia stato sottoposto, in cui si avevano gli articoli 13, 14 e 15, così concepiti:

« Art. 13. La esenzione quinquennale, stabilita nell'art. 7 della

presente legge, è estesa alle case popolari costruite da industriali e da essi vendute o date a pigione ai lavoranti da loro dipendenti, con le norme e con le guarentigie che saranno sancite dal regolamento.

« Art. 14. Nelle provincie dove non è ancora compiuto il nuovo catasto secondo la legge del 1° marzo 1886, n. 3682, i fabbricati rurali, costruiti dal 1° gennaio 1903 in avanti, saranno esenti dalla imposta ai termini dell'art. 15 della citata legge.

« Art. 15. Per agevolare la costruzione dei fabbricati rurali, le casse di risparmio ordinarie, i monti di pietà e altri istituti congeneri, gli istituti di beneficenza e le società o imprese di assicurazione sono autorizzati a concedere prestiti ammortizzabili, nei limiti e alle condizioni da stabilirsi con speciale regolamento promosso dai ministri per l'Agricoltura e per l'Interno.

Tali prestiti sono garantiti con ipoteche sui fabbricati e sull'area da essi occupata. Se l'area sia ipotecata, in caso di espropriazione o di purgazione delle ipoteche, il mutuante potrà, senza pregiudizio della efficacia della iscrizione ipotecaria a proprio favore, far separare dal prezzo la parte corrispondente alle costruzioni, sino alla concorrenza della minor somma fra lo speso e il migliorato ».

Con questi articoli si comprende ancora l'ipoteca sul fabbricato e sull'area e l'*jus separationis*.

Nella discussione alla Camera, all'art. 13, gli onorevoli Albertelli, Berenini, Catanzaro, Turati, Todeschini e Cabrini proposero di sostituire il seguente :

« La esenzione di cui all'art. 7 della presente legge è estesa, con le norme e con le guarentigie che saranno sancite dal regolamento, alle case popolari costruite da industriali, da proprietari o affittuari di terre a coltivo e da essi vendute in ammortamento semplice o assicurativo, ovvero date in affitto ai propri dipendenti, impiegati, operai, coltivatori ».

L'on. Luzzatti, in nome della Commissione, pur accettando l'ar-

ticolo sostitutivo, osservò: « Ma non possiamo improvvisare parole che abbiano il valore di queste: *affittuari di terre a coltivo*. Sorgono molti dubbi in proposito e occorrerebbe fare dei riscontri: queste parole potrebbero escludere dei contratti che bisognerebbe includere. Perciò, mentre avverto la Camera che, nell'occasione del coordinamento, la Commissione si riserva di precisare meglio queste parole, dichiaro che, per tutto il resto, non ho difficoltà di accogliere quest'articolo, così com'è proposto ». Il Presidente ricordò all'onorevole Luzzatti: « Badi, però, che il coordinamento, a termini del regolamento, non è che la coordinazione materiale della legge, ma non permette mutazioni sostanziali ». Al che l'on. Luzzatti rispose: « Ho detto che cercheremo le parole convenienti, e avvertiremo, quando verremo qui col testo coordinato, quali parole sostituiremo alle non adatte » (Tornata 28 marzo 1903, pag. 6853).

Nella tornata del 30 marzo 1903, procedendosi al coordinamento, fu approvato che alle parole « *affittuari di terre a coltivo* » si sostituisse « *conduttori di terre* ».

In Senato non vi fu discussione generale, e, senza discussione, furono approvati tutti gli articoli del progetto nella tornata del 23 maggio 1903.

Così abbiamo avuto la legge 31 maggio 1903, n. 254, che recò gli articoli 15, 16 e 17, corrispondenti ed identici agli articoli 13, 14 e 15 del progetto riferito innanzi (1), salvo solo all'art. 13, diventato 15, la sostituzione notata, ed all'art. 15, diventato 17¹, dopo: « per agevolare la costruzione dei fabbricati rurali » si aggiunse: « o il loro adattamento a migliori condizioni igieniche ».

Vediamo quali riflessi questi articoli possono esercitare sul diritto positivo e sulle questioni che trovano nell' dottrina.

a) Alle case popolari costruite dai conduttori è accordata la

(1) V. ora art. 15, 16, 17 testo unico approvato con R. D. 27 febbraio 1908 n. 89.

esenzione dall'imposta erariale e dalle sovrimposte. Si può dire che la legge abbia voluto contemplare l'ipotesi frequente delle costruzioni fatte dai conduttori di poderi, incoraggiando i proprietari a permetterle, anzi a spronarle, mediante l'esenzione. Ma l'articolo fa l'ipotesi di *case popolari costruite da industriali, da proprietari o conduttori di terre* e da essi vendute *in ammortamento semplice o assicurativo*, ovvero date in affitto ai propri dipendenti, impiegati, operai, coltivatori. Per giustificare in certo modo l'espressione della legge, si può dire che, mentre gl'industriali e i proprietari possono *vendere e dare in affitto* le case da loro costruite, i conduttori di terre possono soltanto *darle in subaffitto*; quindi la dizione è esatta se il *vendere e dare in affitto* si attribuisca rispettivamente alle varie persone ivi indicate, *secondo la capacità di ciascuna*: senza sottigliezze che pei conduttori sarebbe occorso parlare non di affitto, ma di *subaffitto*, poichè la legge volle comprendere con la dizione *dare in affitto* ogni modo di trasferire il godimento.

Ma questa interpretazione può non soddisfare, sia perchè non brilla per troppa esattezza grammaticale e logica, sia perchè riduce ad un intento quasi insignificante la sostituzione dei *conduttori di terre* agli *enfiteuti* dei progetti precedenti. E si può esser tentati di leggere nella legge qualche cosa di più e di meglio.

Se il « *da essi vendute* » si riferisce a tutti, anche ai conduttori di terre, si può leggere nella legge la consacrazione di un diritto di proprietà superficiaria riconosciuto nel conduttore che ha costruita la casa. Il che non son certo alieno dall'accettare io che, *de iure condito*, ho aderito all'opinione che attribuisce la proprietà delle costruzioni e piantagioni al costruttore, al piantatore che acquistò dal proprietario il diritto di costruire e piantare (1).

(1) Dei diritti dell'enfiteuta e del conduttore che non trascrissero i loro titoli sulle migliorie apportate al fondo nei rapporti coi terzi. Nota nel *Foro it.*, anno XXV, 1900; DE CRESCENZIO, *Accessione*, nell'*Enciclop. giur.*, pag. 249.

b) Nell' art. 17, per agevolare le costruzioni di fabbricati rurali o il loro adattamento a migliori condizioni igieniche, si autorizzano vari istituti di credito a far prestiti ammortizzabili nei limiti e alle condizioni da stabilirsi con speciale regolamento: *tali prestiti*, si aggiunge, *sono garantiti con ipoteche sui fabbricati e sull' area da essi occupata*. Se qui l' ipotesi è soltanto quella di case costruite da chi è proprietario dell' area, la cosa va *de plano*. È naturale pure che di tali prestiti possa godere anche l' enfiteuta, in quanto che anch' egli, come il proprietario, può disporre dell' area per l' ipoteca (art. 1562 Cod. civ.).

Ma se la casa, come pur si prevede nell' art. 15, è costruita dal conduttore? Stando all' opinione che attribuisce al conduttore, *in ogni caso*, solo un diritto di credito a cagione delle migliorazioni fatte al fondo locato, anche quando il conduttore abbia acquistato il diritto di farle, ne deriva che il conduttore deve limitarsi, anche per questo articolo, ad una comparsa insignificante, in quanto che non egli potrebbe essere il mutuatario di tali prestiti, egli che non vanta alcun diritto reale sul fabbricato e molto meno sull' area.

Se invece si accetta l' opinione, da noi difesa per la spiegazione dell' articolo precedente, la legge viene a dire una cosa molto importante, che cioè il mutuo può esser fatto non solo a chi è proprietario dell' area, ma anche direttamente al conduttore. Nel qual caso il proprietario, mentre trasferisce al conduttore il diritto di costruire sull' area, consente implicitamente sulla stessa area l' ipoteca al mutuante. Interpretazione questa, che mentre concorda con l' articolo 15, risponde ai fini della legge che volle favorire la costruzione delle case rurali, la quale interessa i conduttori non meno (se non più) dei proprietari delle terre.

Certo, anche se si voglia restare nella rigorosa opinione che nega al conduttore, in ogni caso, qualunque diritto reale sulla casa da lui costruita, le nuove disposizioni potranno sempre riuscire di qualche vantaggio indiretto pel conduttore, per quella virtù profonda

che anima gl' istituti giuridici in tutte le loro parti, così che destata in un punto non può non estendersi ad altro.

Un primo quesito infatti potrebbe porsi così: se questo *jus separationis* accordato agl' istituti mutuant, anzi *al mutuante*, come dice la legge, indipendentemente dall'ipoteca iscritta sull' area e sulla casa, non possa estendersi anche al conduttore, considerato, pel credito che vanta contro il locatore a causa della costruzione, come un mutuante. Io non troverei nulla a ridire su questa interpretazione estensiva della legge ch' è di *jus singulare*, ben diversa dall' interpretazione analogica, in quanto si tratta di dare alla parola inadeguata della legge il significato più ampio che si desume dalla volontà, dal pensiero della legge stessa. La legge volle *agevolare la costruzione di fabbricati rurali* attirandovi il credito di istituti genericamente designati coll' accordare ai mutuant un diritto di separazione. Non c' è proprio ragione di escludere da questo trattamento il credito di colui che più d' ogni altro può essere tentato di volgere alla terra i propri risparmi, sol perchè egli lo faccia direttamente anzichè per mezzo di un istituto; non c' è ragione di alienare da tali impieghi proprio quelli che vi sono più interessati, e diciamo pure quelli il cui vantaggio la legge proprio ebbe di mira nel promuovere la costruzione di case rurali. Un' opinione contraria mi parrebbe davvero un controsenso: credo invece che qui si debba e si possa argomentare *a minori ad maius*.

La legge un vantaggio al conduttore potrebbe averlo apportato anche per altra via. Non può riuscire difficile al conduttore di accordarsi in tal modo col lavoratore e coll' istituto mutuante da ottenere il vantaggio della legge di fronte ai terzi, facendo funzionare l' istituto della surrogazione legale o convenzionale. Un primo modo potrebbe esser questo: il mutuo è fatto insieme al locatore ed al conduttore, dando il primo l' ipoteca sull' area e sul fabbricato: il conduttore col denaro mutuato costruisce e va egli solo estinguendo il debito, restando così legalmente surrogato nei diritti

del mutuante (art. 1253, n. 3, Cod. civ.). Un altro modo potrebbe essere: il mutuo è fatto solo al locatore; il conduttore costruisce col denaro mutuato ed estingue il debito verso l'istituto mutuante, che lo surroga nei suoi diritti (articolo 1252, n. 1, Cod. civ.). Beninteso che in questi casi bisogna che il locatore si presti a fare l'intermediario pel conduttore e dovremo augurarci che lo faccia, attirato dall'utilità che può ricavarne il fondo, senza ombra di usura a danno del conduttore.

Ma senza costringere il conduttore a vie tortuose ed indirette, sarebbe bene che il legislatore confortasse con qualche richiamo della futura legge l'interpretazione da noi accolta innanzi, che accorda al conduttore la proprietà superficiaria della costruzione.

118. Venendo alla seconda parte di questa mia relazione posso esser molto più breve, limitandomi a ricordare i punti fondamentali del dibattito.

Quando si volga il pensiero ad un impiego dei beni degli enti morali, con lo scopo meno finanziario che sociale, lo Stato ha più libera la mano, certo non da trascurare in tutto l'interesse degli enti che rappresentano anche l'avvenire, ma per curare subito quei mali sociali, che altrimenti minacciano anch'essi di passare, triste retaggio di questa età, ai nostri nepoti.

E l'impiego dell'enfiteusi a tale scopo s'impone per necessità logica e storica, per solenne insegnamento del passato e del presente, per l'esempio quotidiano delle altre nazioni.

Vorrei che la vostra voce si levasse fortissima proprio in questi giorni che il nostro Parlamento si accinge a tentare la soluzione del problema meridionale. Deh! facciamo che pe' beni degli enti morali non s'abbia a parlare di *vendite*! L'Italia ha un errore classico nel genere, che può insegnare e insegna a tutto il mondo, e non insegnerà proprio a noi? Ogni giorno non c'è persona di buon senso che non citi con censura la vendita dei beni ecclesiastici coi suoi effetti disastrosi. Il Valenti volle, non è molto, ricordare questo esem-

pio proprio per ammonire di rivolgerci all' enfiteusi, che tanto bene avrebbe potuto fare all' agricoltura e agli agricoltori italiani in quell' occasione. Lo Stato, com' è noto, perdette in quelle vendite immensamente, perchè si alienò a base del tenue reddito del momento quella terra che, soccorsa dal lavoro e dal capitale, si sarebbe potuto vendere pel doppio. Non ci potè guadagnare l' agricoltura, chè il fatto stesso della compera assorbì tanti capitali, che nulla ne rimase per l' agricoltura e per le sue industrie. Quando pure vi fossero stati capitali, sarebbe mancata nei compratori la capacità tecnica per trasformare le colture. Acquistarono infatti non agronomi desiderosi di aumentare il prodotto del suolo, ma speculatori avidi d' impiegare bene i loro capitali, comperando per mille ciò che valeva due mila. Ai lotti poi non si diede neppure quel minimo di estensione che ne avrebbe reso più facile l' acquisto agli agricoltori. A questi non si accordò nessuna preferenza, e non s' impedì che la stessa persona potesse acquistare più d' un lotto. Onde, anzichè sollevare il proletariato e creare la piccola proprietà coltivatrice, si riuscì solo ad ingrassare la borghesia. Una sola cosa fu fatta di bene: fu offerto tale un programma di errori, che in avvenire per far bene basta non fare tutto quello che fu fatto allora. Ecco perchè l' ho voluto ricordare.

Fortunatamente l' opinione pubblica è favorevole all' enfiteusi. L' enfiteusi figura largamente nel progetto Crispi, come impiego dei beni patrimoniali dei Comuni, delle istituzioni di beneficenza e di ogni altro ente morale. Essa è adottata nella legge per la Sardegna; ed entrerà nella legge della Basilicata. Ed a noi pare un vero progresso della legislazione italiana.

Fu osservato che lo Stato, i Comuni e le opere pie segnatamente hanno in mano una gran parte del territorio nazionale. La legge impone alle opere pie di dare in affitto i loro beni, ritenendosi inadatti tali enti a condurre direttamente un' azienda rurale. Ma con una tale misura, se si evita un inconveniente, si incorre in molti altri.

L'affitto, notava il Valenti, mentre non permette il miglioramento dei terreni, fa sì che i medesimi vadano in mano di speculatori, i quali li smungono con colture depauperanti, non curano la conservazione delle colture arboree e opprimono i coltivatori con inaudite angherie. Tali condizioni han fatto nascere in molti il pensiero della conversione di tali proprietà in titoli di rendita pubblica. Ma questo espediente, che ha il difetto di legare il patrimonio della beneficenza alle sorti della finanza pubblica, condurrebbe alla stessa conseguenza della vendita dei beni ecclesiastici. L'applicazione del sistema enfiteutico invece provvederebbe insieme all'interesse degli enti morali, a quello dell'agricoltura e a quello dei coltivatori (1).

Posta l'enfiteusi come forma dell'impiego, torna il problema della redimibilità del canone.

Il Valenti è pel divieto dell'affranco, anzi più nelle enfiteusi degli enti morali che in quelle dei privati; e mi rimprovera di aver io distinto tra le une e le altre, ammettendo per quelle l'affranco a volontà dell'enfiteuta. Ciò dicendo io partivo dal concetto che l'ente morale in genere è per natura un assenteista e sempre negligente amministratore di aziende rurali, e dalla considerazione che in queste enfiteusi il favore dell'enfiteuta è portato dallo scopo sociale di tale impiego, in cui, come si esprimeva il Poggi, la potenza dell'istituzione vince quella del contratto.

Ma il Valenti mi rispondeva che appunto perchè l'ente morale è assenteista, è consigliabile ad esso l'enfiteusi irredimibile; aggiungendo che per l'irredimibilità delle enfiteusi costituite da enti morali militano speciali ragioni. « L'ente morale incontra maggiori difficoltà di un privato, per dare un impiego fruttifero e sicuro al capitale risultante dall'affrancazione. Non v'è per esso che l'acquisto dei fondi pubblici, per cui v'è l'inconveniente già notato di legare il patrimonio degli enti morali alle mutevoli sorti della finanza pub-

(1) VALENTI, *loc. cit.*, pag. 33.

blica. » Infine: « Se l'affranco, dice, è una spoliazione nelle enfiteusi fra privati, è anche tale e più condannevole nelle enfiteusi degli enti morali, perchè in questi viene colpito non un privato, ma la società intera ».

E concordano col Valenti anche molti studiosi dell'argomento in Germania, dove però va osservato che lo Stato e i Comuni prussiani presentano la nota particolare di una persistente economia demaniale, fondata in massima parte su entrate patrimoniali, sistema che è scomparso o tende a scomparire nella maggior parte degli Stati e Comuni moderni (1).

Forse varrà adottare anche per gli enti morali la transazione dell'affranco condizionato. Ed ecco un altro punto di studio.

Va da sè che nella concessione dei fondi si dovrebbe fissare un minimo ed un massimo, fermi nell'idea che non bisogna concedere all'enfiteuta nè più nè meno di quello ch'egli possa coltivare, con una graduatoria di preferenze, come fece il gran Leopoldo di Toscana. Il quale suggeriva agli amministratori di preferire « i contadini in generale, fra i quali in pari e poco diverse circostanze i coloni attuali, e poi altri lavoratori di quella maggior possibilità, o ricchezza, che si troveranno, e dopo questa classe, quando in essa non si abbiano concorrenti degni di prelazione, sono da gradirsi in generale i piccoli possessori della campagna, e quei denarosi trafficanti, che vogliano investire i loro capitali in beni stabili » (2).

Ad agevolare l'accesso anche dei più umili alle allivellazioni pubbliche si dovrebbero adottare tutti quegli espedienti che si conoscono rispondenti a tale scopo; primo, ad es., l'esenzione dal pagamento del canone nei primi anni, e poi un canone graduale crescente. Così pure dicasi delle agevolazioni fiscali per le case colo-

(1) MAZZOLA, *La colonizzazione interna in Prussia*, pag. 62 (Roma, 1898).

(2) POGGI, *loc. cit.*, I, pag. 227.

niche e tutto quanto fu pensato con l'intento di rimediare a condizioni anormali a cui l'allivellazione dovrebbe provvedere.

Quanto al far profittare l'ente d'un aumento di canone, il Valenti, avvisando sempre il lato più finanziario che sociale del problema, ne riconosce il diritto più all'ente che al privato, e non è alieno dall'ammettere una revisione del contratto ogni 29 anni in occasione del rinnovamento del titolo, secondo la facoltà dell'articolo 1563 Cod. civ.

È da insistere poi più che mai sulla indivisibilità del fondo livellare. L'intento sociale per cui si consiglia qualche esigenza di meno pel concedente, deve rigorosamente tenere a questo carattere, da cui dipende la riuscita di tali provvedimenti.

Certo l'indivisibilità è più facile sostenerla con l'enfiteusi irredimibile, in cui la presenza del concedente col suo interesse particolare ottiene anche la soddisfazione dell'interesse generale. Ma anche con l'enfiteusi redimibile si deve insistere in questo carattere, per cui lo studio dev'essere diretto a fissare un minimo nella misura del fondo.

119. Resta un ultimo punto di vista, ed è il più delicato. Che dire dei latifondi dei privati?

Fino a che punto il loro tornaconto privato potrà prevalere sul tornaconto sociale?

L'avvenire è sulle ginocchia di Giove. Certo sono già sull'orizzonte due tentativi: l'espropriazione da parte dello Stato e l'allivellazione coatta nel caso che i latifondisti non vogliano coltivare i fondi in modo più rispondente alle esigenze sociali.

Dell'espropriazione tutto consiglia di fare a meno il più che è possibile. Abbiamo dinanzi a noi per l'agro romano un esempio certo non incoraggiante; e se occorressero altri esempi, non avremmo che a leggere la storia.

Francesco I di Toscana per le Maremme cominciò col minacciare anch'egli l'espropriazione, ma Pietro Leopoldo non l'attuò sia

perchè ritenesse inefficace la grave misura, sia pel profondo rispetto che aveva per la proprietà privata, sia piuttosto, osserva il Poggi, perchè nella più parte dei casi gli sembrasse di punire così non una colpevole negligenza, ma la naturale impotenza in cui si trovavano i possessori per mancanza di braccia o di capitali ad intraprendere una lunga e dispendiosa coltura in un paese deserto e sotto un clima insalubre. Ricorse quindi alle allivellazioni dei Comuni, aspettando che il risanamento e il ripopolamento di quelle Provincie rimuovessero gli ostacoli alla industria dei privati (1).

Quanto al progetto Crispi per le enfiteusi coatte, non è questo il momento di ripetere la critica severa che questo progetto incontrò per aver trascurato le condizioni reali della Sicilia e le cause naturali, storiche ed economiche della persistenza del latifondo in Sicilia (2). Il marchese di Rudini, combattendo quel progetto con gravi ragioni appunto di ordine naturale ed economico (come le condizioni del suolo, l'esiguità del capitale destinato al fondo che doveva servire alle anticipazioni per aiutare le bonifiche, l'incompetenza delle Commissioni provinciali, il malanno delle perizie) credette di poter fare anche un grande affidamento sul rispetto del diritto di proprietà, attaccando il progetto come socialistico in quanto che metteva quasi sotto tutela il proprietario e l'obbligava alla enfiteusi.

I proprietari sanno che noi giuristi siamo accusati di essere i

(1) POGGI, *loc. cit.*, I, pag. 392; G. CADOLINI, *Il bonificamento dell' Agro romano*, pag. 244 e segg. (Roma, 1901).

(2) SALVIOLI, *La legge agraria per la Sicilia (Riforma Sociale)*, 1894, II, pag. 120 e seguenti); BORDONARO, *Il latifondo e il progetto di legge Crispi* (Palermo, 1894); RINALDI, *Le terre pubbliche*, pag. 602 e segg.; DI RUDINI, *Terre incolte e latifondi (Giornale degli Economisti)*, IV, pag. 160 e segg.); RICCA SALERNO, *Niccolò Palmesi e la questione agraria in Sicilia (Riforma sociale)*, IV, pag. 623); VALENTI, *Il latifondo e la sua possibile trasformazione*. Prol. accad. (Roma, 1895); GIUFFRIDA Vincenzo, *Latifondi in Sicilia*, nel *Dig. it.*

loro malefici alleati. Un economista celebre disse che « il diritto è sempre uno strumento potentissimo indirizzato a frenare le reazioni dei lavoratori e ad assicurare la persistenza e l'ampliamento della proprietà »; che i giuristi « delle loro formole classiche si fanno un'arma insidiosa a ruina del lavoratore; che « tutti gli aforismi giuridici sono stati esclusivamente ideati a vantaggio dei ricchi e dei più forti, in oltraggio alla giustizia ed alla equità! »

In grazia di queste cortesie, noi, complici, possiamo esser franchi coi proprietari.

Certi principii, certi tentativi, certe discussioni sono un gran monito. Ricorderò che nel seno della Commissione pei contratti agrari, a proposito delle migliorie fatte dal conduttore, fu posto dallo Schupfer un quesito pregiudiziale gravissimo, se si dovesse cioè dichiarare nullo in ogni caso il patto con cui il conduttore rinunzia all'indennità pei miglioramenti introdotti nel fondo. La Sottocommissione non volle consacrare tale nullità, ossequente alla giurisprudenza che ha ritenuta la validità di quel patto, e solo si piegò ad un'opinione intermedia di riconoscere cioè la nullità del patto di rinunzia quando i miglioramenti fossero stati fatti senza opposizione ed a saputa del proprietario, considerando che talvolta il locatario approfittando delle sue condizioni particolari può far eseguire dei miglioramenti non necessari, magari anzi speculando su di essi per costringere poi il proprietario a pagargliene l'importo (pag. 71). La nullità assoluta, in ogni caso, fu combattuta specialmente dal Gianturco, dall'Orlando e dall'on. Fortis contro il Landucci ed il Nitti.

Il Landucci negava al proprietario il diritto d'opporvi alla migliorazione della coltura del fondo, quando fosse *migliorazione effettiva*, tecnicamente riconosciuta, che non cambiasse la destinazione del fondo, poichè ciò sarebbe contrario all'interesse sociale. « Ma, rispondeva il Gianturco, finchè non sia fatta una legge che obblighi il proprietario a migliorare il fondo, e non vengano da

essa stabiliti i criteri misuratori di tale miglioramento, non si potrà agire contro di lui per pretendere il pagamento di miglioramenti che sono stati fatti contro la sua volontà » (pag. 73). E l'Orlando : « Se questo (il proprietario) non può pagare i miglioramenti, si dovrà costringerlo ad indebitarsi od a spogliarsi della sua proprietà ? Si dovrà forse espropriarlo, sciupandone il patrimonio in spese giudiziali ? » (pag. 72).

Questa estrema conseguenza non faceva orrore al Nitti : se il proprietario nel fatto venisse a perdere il fondo ed a lui succedesse il coltivatore che col proprio lavoro rendesse il fondo fruttifero, sotto l'aspetto economico non vi sarebbe che da esser lieti. Ed allora, rispondeva il Fortis, senza costringere il proprietario ad indennizzare il conduttore, dichiariamo addirittura padrone il coltivatore, obbligandolo a indennizzare il proprietario del valore originale del suo fondo !

La conclusione della Commissione è quale doveva attendersi. Ma badino i proprietari che in diritto civile, oggi, sotto forma di limiti sociali della proprietà si va accentuando, specialmente in Francia, una tendenza tale che può recar sorpresa solo ai dormienti. Io avvertiva già molti anni or sono ai miei alunni lombardi, che potrebbe accadere per la terra quel che già da un pezzo è accaduto per l'acqua, la quale, poca e rara, fu sempre soggetta al controllo della società per l'uso che fosse il più utile per tutti. La terra cominciò con l'essere una *res communis*, superiore al fabbisogno umano, ed è andata a mano a mano restringendosi fino a diventar poca e necessaria in ogni sua parte: il proprietario delle terre incolte forse non potrà più permettersi di lasciare infecondo ciò che può giovare alla comunanza sociale, specialmente quando questa sta male.

Io confido che i proprietari d'Italia sapranno andar incontro alle leggi, evitando che lo Stato debba procedere a nuovi limiti del oro diritto, e confido pure che chiunque rappresenti lo Stato abbia

sempre presente il monito del Filangieri: « ogni diminuzione, ogni scossa che si reca ai preziosi diritti della proprietà è il maggior ostacolo che si possa opporre all'industria degli uomini ».

Concludendo: con le misure coattive è bene procedere molto a rilento. Prima lo Stato ha il dovere di spianare la via, e questo, a mio avviso, farà ridonando alla libertà dei cittadini il contratto d'enfiteusi.

Quando questo avrà fatto, noi ci volgeremo ai latifondisti con l'esortazione eloquente di un giurista che pagò con la vita il suo patriottismo: « Voi, grandi possidenti, inculcava è già un secolo Mario Pagano, rinunciate al vano fasto, che uom passeggi per interi giorni sulle vostre deserte campagne, e che il peregrino senta ripetere il vostro nome nel suo lungo viaggio. Con vostro maggiore profitto, de' vostri concittadini e della patria fate dell'enfiteusi di una parte delle vostre immense tenute. L'amor proprio, che si trasfonde in quello della proprietà, fertilizzerà in mano dei nuovi possidenti quei campi che vi fa trascurare la vostra inutile abbondanza e l'insufficienza dell'attenzione ».

Speriamo pure lontanamente in piani di colonizzazioni e di riforme agrarie; ma intanto cominciamo modestamente col fare quel che non costa niente altro che buona volontà. Per l'enfiteusi si è abbastanza discusso e non occorrono milioni in bilancio. Provvediamovi dunque, togliamo l'ostacolo creato dalla legge, restituiamo alla libertà degli uomini un contratto benefico, ed alla terra una forza di primo ordine, quella che il Genovesi chiamava *la prima derrata e la più ricca, cioè l'uomo, e l'uomo sano e robusto e pieno di voglia di lavorare.*

CAPITOLO III.

Le recenti leggi speciali sull'enfiteusi.

120. Nella discussione delle recenti leggi, le quali hanno dovuto toccare il nostro istituto, fu vivo interesse dei nostri maggiori parlamentari di non pregiudicare con particolari innovazioni una più radicale revisione di tutto l'istituto dell'enfiteusi. E dobbiamo plaudire a questo intento; ma queste leggi speciali, ancorchè dominate da principii sostanzialmente comuni, costituiscono oggi una legislazione frammentaria e disuguale perfino in una stessa provincia, come è stato già notato. Epperò una revisione generale si presenta necessaria ed urgente, anche perchè è stata da quelle leggi toccata, per alcune provincie d'Italia, anche l'enfiteusi dei privati e con tali disposizioni, che rivelano il mutato orientamento del legislatore sulla concezione dell'intero istituto. Infatti il diritto del proprietario concedente n'è uscito abbastanza rafforzato; e non si può non tener conto di ciò per l'interpretazione della legge generale, specialmente nella valutazione di quelle che fino ad ora furono reputate norme di ordine pubblico, e quindi inderogabili dalle parti.

Questo metteremo meglio in vista nella parte dommatica, nella quale queste leggi speciali debbono, secondo noi, avere la loro importanza per la costruzione dell'istituto. Qui dobbiamo subito notare che esse, elaborate e pubblicate sotto l'influenza delle discussioni relative alla riforma dell'enfiteusi, hanno fatto tesoro di parecchie delle norme consigliate dall'esperienza.

Tali leggi sono:

Legge 2 luglio 1896 n. 268 che dispone circa la censuazione dei beni già ecclesiastici in Sicilia;

Legge 2 agosto 1897 n. 382, 28 luglio 1902, n. 342 e 14 luglio 1907, n. 562, testo unico approvato con R. D. 10 novembre 1907, n. 844;

portante provvedimenti per la Sardegna; e relativo Regolamento 29 maggio 1898 n. 336; Legge 31 marzo 1904 n. 140, che emana provvedimenti a favore della provincia di Basilicata; e relativo Regolamento 26 marzo 1905 n. 173.

Legge 15 luglio 1906, n. 383 concernente provvedimenti per le provincie meridionali, per la Sicilia e per la Sardegna; e relativo Regolamento 9 aprile 1908 n. 176, per l'esecuzione del tit. IV della legge, contenente disposizioni per favorire l'enfiteusi e la formazione di proprietà coltivatrici.

Legge 15 luglio 1906 n. 441 che autorizza gli istituti esercenti il credito fondiario ad acquistare per via di cessione la rendita, le prestazioni e tutti gli oneri, anche commutati, gravanti sui beni immobili; e relativo regolamento 8 dicembre 1907 n. 852.

Dopo quanto abbiamo riprodotto nel capitolo precedente, poche parole ci basteranno per commentare il contenuto di queste leggi.

a) Per favorire l'enfiteusi e la proprietà coltivatrice, il Governo del Re può autorizzare gli istituti di emissione e le società anonime ad acquistare i fondi rustici appartenenti a privati, agli istituti di emissione e loro crediti fondiarii e ad altri enti, per coltivarli, per concederli in affitto o in enfiteusi, e anche per rivenderli, dopo averli migliorati o divisi (art. 34 legge 15 luglio 1906 per le provincie meridionali, per la Sicilia e per la Sardegna). Scopo della legge è di spezzare i latifondi, favorendo così gli Istituti che ne posseggono e che incontrano gravi difficoltà a disfarsene, favorendo i proprietari privati che non sanno o non possono trarre tutti il profitto di cui quelle terre meglio condotte sarebbero capaci, promuovendo la costituzione di piccole e medie proprietà rustiche, e rendendo infine più attuabile il credito fondiario.

Allo stesso scopo intese la legge 31 marzo 1904 n. 140 per la Basilicata, ordinando di ripartire e concedere in enfiteusi i terreni di patrimonio erariale e provinciale non soggetti a vincolo forestale e non adatti alla coltura silvana (art. 25).

Delle innovazioni introdotte nella disciplina dell'enfiteusi, alcune si possono riguardare come particolari alla enfiteusi degli Enti pubblici, a quella che noi, rimettendo in onore un'espressione del Poggi, chiamammo l'enfiteusi istituzione, altre riguardano anche le enfiteusi dei privati.

b) A mantenere l'enfiteusi nella condizione più acconcia per la sua funzione politico-sociale si è insistito nell'imporre tre condizioni importanti: il divieto di concedere in enfiteusi più lotti alla stessa persona; l'obbligo dell'enfiteuta di coltivare direttamente il fondo o almeno di dirigere personalmente la coltivazione; il divieto assoluto di cedere il fondo senza il consenso dell'Amministrazione, o per lo meno il divieto di cederlo prima che sia decorso un certo tempo (art. 4 legge 2 luglio 1896 per la censuazione dei beni già ecclesiastici in Sicilia; art. 6 legge 2 agosto 1897 per la Sardegna (art. 4 testo unico), art. 25 legge 31 marzo 1904 per la Basilicata; art. 38 legge 1906 per le provincie meridionali, per la Sicilia e per la Sardegna).

c) Allo stesso scopo si dispose che, nel ripartire i beni degli enti pubblici, le quote da concedersi in enfiteusi non fossero inferiori o superiori ad una data misura: le quote devono essere di un'estensione media di 10 ettari, che può raggiungere il limite massimo di 100 quando concorrano date esigenze dell'agricoltura e della pastorizia, secondo gli art. 2 e 3 della legge 1896 per la censuazione dei beni già ecclesiastici della Sicilia, con rinvio all'art. 19 della legge 10 agosto 1862 n. 743; devono essere « capaci di essere utilmente concesse ad enfiteusi e non inferiori a cinque ettari » nel regolamento per la legge 1897 per la Sicilia (art. 29 lett. b reg. 29 maggio 1898); « il fondo non potrà essere di un'estensione superiore a quindici ettari » (nell'art. 27 della legge 1904 per la Basilicata e nell'art. 38 della legge 1906 per le provincie meridionali, per la Sicilia o per la Sardegna).

d) Ad evitare la soverchia divisione dei fondi concessi, si consacrò nelle leggi o il rimedio indiretto della indivisibilità del canone

(art. 25 legge 1904 n. 140) o addirittura il divieto di dividere il fondo senza il consenso del concedente, adottando il sistema da me proposto nella *relazione* riportata innanzi (art. 38 lett. f della legge 1906 per le prov. meridionali per la Sicilia e per la Sardegna).

e) A favorire la coltivazione e il coltivatore nei primi anni della concessione, fu accordato che l'obbligo del pagamento del canone cominciasse dopo alcuni anni dalla concessione (4 anni); ovvero cominciasse solo in parte nei primi anni, e dopo alcuni anni si pagasse per intero: (art. 6 legge 1904 per la Basilicata; art. 38 legge 1906 per le provincie meridionali, per la Sicilia e la Sardegna).

f) In omaggio all'istituto dell' *homestead* fu dettato l'art. 15 (32 testo unico) della legge 2 agosto 1897 per la Sardegna: « Durante un periodo di 20 anni dal giorno della immissione in possesso dei terreni concessi in virtù della presente legge, la casa colonica abitata dal concessionario, la stalla annessa, ed una zona di terreno adiacente di 5 ettari, non saranno soggetti ad esecuzione per qualunque credito all'infuori dei crediti dichiarati privilegiati dall'articolo 1962 codice civile e dei contributi consorziali esigibili coi privilegi fiscali ».

g) Innovazione importante è la limitazione del diritto di affranco: per l'art. 27 della legge 1904 per la Basilicata e per l'art. 38 della legge 1906 n. 393 per le provincie meridionali, per la Sicilia e per la Sardegna il diritto di affranco non può essere esercitato dall'enfiteuta e dai suoi creditori prima che siano decorsi 60 anni dalla concessione: ciò per fondi di Enti pubblici o di società.

Questa limitazione, come abbiamo osservato a suo luogo, era anche più opportuna per le enfiteusi tra privati. L'articolo 28 della legge del 1904 per la Basilicata consacrò l'importantissima disposizione dell'articolo 28: « In tutte le enfiteusi in perpetuo fra privati, che si stipulino nella provincia di Basilicata, sarà ammessa la rinuncia per 60 anni al diritto di affrancazione di cui all'art. 1564 del codice civile, a condizione che: a) la prima concessione sia

fatta a chi lavora direttamente e personalmente il fondo; b) il fondo abbia una estensione non superiore ai 15 ettari». E l'art. 43 della legge del 1906 n. 383, stabilisce: « In tutte le enfiteusi in perpetuo fra privati, che si stipulano nelle provincie dei compartimenti napoletano, siciliano e sardo, sarà ammessa la pattuizione della indivisibilità del canone, e la rinunzia per 90 anni al diritto di affrancazione di cui all'art. 1564 del codice civile, a condizione che il fondo abbia un'estensione non superiore a 15 ettari ».

h) Degno di attenzione, infine, è il divieto di rinunciare al compenso dei miglioramenti, contenuto nell'art. 27 della legge del 1904 e 38 della legge del 1906, lett. d.

i) Fu notevole la discussione sorta sulla proposta di permettere l'aumento del canone, fatta dall'on. Alessio, e respinta dalla Commissione per dichiarazione dell'on. Gianturco, a cui si unì l'on. Sonnino. All'on. Sonnino la proposta di modificare la misura del canone sembrò addirittura « contraria allo spirito di tutto l'istituto dell'enfiteusi; poichè qualunque revisione del canone iniziale riesce a togliere all'enfiteuta il pieno godimento dei miglioramenti da lui fatti » (1). L'on. Gianturco respinse la proposta dell'on. Alessio, « poichè se trattandosi di privati, l'interesse del privato può consigliare di non dare in enfiteusi se non quando sia stabilito un aumento eventuale del canone, altrettanto non può dirsi quando si tratta di enfiteusi di diritto pubblico e di terre pubbliche rispetto alle quali l'aumento sarebbe ingiustificato » (2).

Anch'io ho respinto la forma di una revisione periodica del canone come mezzo per far partecipare il concedente all'aumento di rendita (3). E comprendo che mentre si deve lasciare ai privati la libertà di stabilire il sistema che meglio riesca allo scopo senza

(1) Atti parlamentari, tornata del 18 febbraio 1904.

(2) Tornata del 18 febbraio 1904.

(3) V. retro n. 112 della mia *Relazione*.

tradire i benefici dell'enfiteusi, la legge possa per gli enti pubblici imporre la rinunzia ad ogni aumento di canone, obbligando così questi Enti ad una elargizione in favore degli enfiteuti: è una misura che si spiega, ma non si giustifica se non con ragioni sociali.

l) Ad allettare poi i privati a fare concessioni enfiteutiche fu dettato l'art. 66 della legge 1904 per la Basilicata: « Per i comuni della provincia di Basilicata, nei quali al 1° gennaio 1905 saranno compiute le operazioni di misura, qualificazione, classificazione e classamento, la Direzione generale del catasto farà eseguire da propri periti e con procedimenti speditivi tariffe d'estimo provvisorio da applicarsi ai risultati del classamento per determinare una nuova rendita imponibile complessiva dei comuni. — Mediante il confronto dell'imposta erariale attuale con quella risultante dall'applicazione dell'aliquota dell'8,80 per cento alla rendita imponibile provvisoria determinata nel modo come sopra indicato, sarà stabilita, separatamente per ogni circondario, la riduzione percentuale da accordarsi, a cominciare dal 1° gennaio 1906 e fino all'attuazione del nuovo catasto, a tutti i contribuenti attuali iscritti nei ruoli dei terreni della provincia, ciascuno per una rendita imponibile complessiva non superiore alle lire ottomila.

Nel computo delle lire ottomila di rendita imponibile non sarà compresa la rendita dei fondi concessi in enfiteusi giusta le disposizioni della presente legge ».

m) E sempre allo stesso scopo mirano le agevolzze fiscali stabilite negli art. 6 cap. ultimo e 14 della legge 1897, art. 74 della legge 1904, art. 39 n. 4 e 44 della legge 1906.

n) Per agevolare il riscatto della proprietà dagli oneri reali, in forma graduale, senza sottrarre capitali all'agricoltura, si è cercato di ottenere in Italia quel che, come vedemmo innanzi, si ottenne già altrove mediante le note banche di svincolo, destinate a servire da intermediarie fra i debitori di canoni, livelli, rendite ecc. e i loro creditori. Ciò si è fatto con la legge 15 luglio 1906 n. 441, dando

agl'istituti che esercitano il credito fondiario l'autorizzazione di acquistare per via di cessione le rendite, le prestazioni e tutti gli oneri anche commutati, gravanti sui beni immobili a qualunque titolo, rendendoli ammortizzabili mediante concessione e consegna di tante cartelle del valore nominale di lire 100 ciascuna fruttanti l'interesse del 3 e mezzo per cento, quante occorrono per rappresentare la prestazione capitalizzata sulla base del cento per cinque (art. 1 e 2). L'annua prestazione corrisposta all'Istituto è da questo così ripartita: lire 3 e mezzo per cento per l'interesse della cartella, lire 0,50 a favore dell'Istituto, per diritto di commissione; il resto per quota di ammortamento (art. 3).

L'obbligazione di pagare la prestazione all'Istituto è indivisibile, e la riscossione è fatta per ruolo dagli esattori delle imposte dirette coi privilegi fiscali, con l'obbligo del non riscosso. In vista di questo aggravamento apprestato alla posizione giuridica del debitore della prestazione io insistetti e riuscii a far accogliere nel progetto presentato al Parlamento dall'on. Luzzatti, ministro del Tesoro, nella seduta del 2 febbraio 1905 (n. 116), che la cessione non potesse avvenire se non col consenso del debitore (art. 46), e la mia proposta fu difesa alla Camera dall'on. Codacci-Pisanelli, sotto-segretario di Stato al Tesoro; ma la Commissione parlamentare non l'accolse, e fu sostituita la gravissima forma di decadenza dell'art. 7 della legge vigente. « L'atto di cessione sarà notificato per mezzo di usciere all'attuale possessore del fondo, quante volte non sia intervenuto nella stipulazione del contratto. L'acquiescenza a tale atto senza contraddizione, entro giorni 30 dalla sua notifica, così verso i cedenti, che verso l'istituto cessionario, equivale a ricognizione del titolo pieno provante l'esistenza della enfiteusi e i diritti da essi derivanti »! Io avevo rafforzata la mia obiezione anche con un'altra considerazione, condivisa anche dal valoroso Reyna, direttore generale delle opere pie di S. Paolo in Torino, membro anch'egli della commissione incaricata di formulare il citato disegno di legge, e tro-

vata giusta dal ministro Luzzatti: col dare alla riscossione delle prestazioni i privilegi fiscali e l'organo dell'esattore delle imposte dirette, si faceva opera, oltre che lesiva dal diritto del contratto ed antisociale per la classe che così si aggravava, anche impolitica in quanto che si toglievano gli istituti all'odiosità delle riscossioni per mettere al loro posto, come bersaglio, lo Stato. Ben presto il debitore, che vede sempre e facilmente negli oneri reali un peso insopportabile, smarrisce ogn'idea di contratto e sente nella prestazione soltanto una nuova forma d'imposta. Ma si fece valere da una parte l'utilità di allettare gl'istituti ad accettare le cessioni e dall'altra il fatto che la cessione facilita al debitore rapidamente il riscatto della proprietà.

o) La mia proposta di riaprire nella moderna enfiteusi anche la via d'uscita della concessione *ad partionem*, illustrata innanzi, è stata accolta dalla Commissione incaricata di formulare le modificazioni al codice civile per la colonia Eritrea (1).

(1) Vedi *Appendice* a questo numero.

APPENDICE I al n. 54.

Raccogliamo qui insieme tutte le leggi più importanti del sistema livellaro toscano.

Legge 1^o febbrajo 1751 di Francesco I.

Francesco per grazia di Dio ecc.

Tra gli oggetti che interessano la Nostra paterna cura, e vigilanza sempre intenta al bene, ed avvantaggio de' Nostri amatissimi Sudditi, avendo noi specialmente avanti gli occhi l'ampliamento, e propagazione del Commercio, e volendo facilitare il modo di esercitarlo a quelli, che son più capaci, procurando loro, per quanto sia possibile, la conservazione ed aumento delle facoltà, senza le quali manca il mezzo più importante, e necessario per la Negoziazione; abbiamo creduto a proposito d'estendere la Legge proibitiva del passaggio de' Beni stabili nelle Mani morte, presentemente vegliante in una parte dei Nostri Stati di Toscana, a tutti gli altri del Gran-Ducato, e ad altri casi in essa non compresi.

I. Con la pienezza per tanto della Nostra Sovrana Autorità disponghiamo, comandiamo, ed ordiniamo, che qualunque Atto, o Disposizione procedente da qualsivoglia Persona Suddita del Nostro Gran-Ducato di Toscana, sempre che sia ordinata a trasferire a favore di Manimorte, dominio, o possesso di Beni, Mobili preziosi, che sorpassino il valore di cento zecchini, o di Beni stabili, tra i quali vogliamo, che sian compresi i Luoghi di Monte, Crediti pubblici e simili, ricerchi per solennità sostanziale la Nostra Licenza, e Decreto d'Ammortizzazione, da impetrarsi nel modo, e tempo infrascritto, senza di che sia nulla, e di niun valore, come se fatta non fosse; Talchè il Dominio, e possesso o rimanga appresso il Disponente, e primiero Padrone e possessore, o sivero trapassi, e pervenga ne' rispettivi casi a chi di ragione spetterebbe in difetto di tale disposizione, e s'intenda, che senza la detta solennità perisca la forma dell'Atto, manchi la prova all'Instrumento, e Scrittura pubblica, o privata, tanto in giudizio, che fuori, ed inoltre resti tolta al Disponente l'integrità della persona, ed abilità di disporre a quel fine, ed ai Beni la loro libertà naturale, e capacità alla traslazione in Manimorte.

II. Dichiarando, che sian compresi in questo genere tutti gli Atti tanto per ultima volontà, che *inter vivos*, i quali o a titolo lucrativo, o corresponsivo ed oneroso, importino, ancor che resolubilmente, ed a tempo traslazione di dominio, possesso, comodo, uso, usufrutto, e servitù; Siccome sian comprese le Locazioni a lungo tempo, i Vitalizj, e generalmente tutti gli Atti, per i quali o direttamente, o indirettamente ne potesse seguire la detta traslazione.

III. Il che dovrà aver luogo non solo rispetto agli Atti, o Disposizioni da farsi ma eziandio rispetto alle già fatte, che son rimaste pendenti fin ora per qualche condizione non per anche purificata, volendo Noi, che anche per queste, qualora si purifichi la condizione si ricerchi la Nostra Licenza, acciò abbiano il loro effetto, ed esecuzione.

IV. La grazia, o licenza d' Ammortizzazione, dalla dimanda della quale dispensiamo solamente gli acquisti del valore fino ai cento zecchini, dovrà impetrarsi dal Nostro Consiglio di Reggenza, dopo di che il Magistrato Supremo in Firenze, e rispettivamente in Siena il Giudice Ordinario, verificato ciò che fosse da verificarsi, ne passeranno l' opportuno Decreto, quale rispetto agli Atti *inter vivos* di qualunque sorte, ed anche rispetto agli Atti di ultima volontà, che si celebrano aperti, e palesi, come sono le Donazioni *causa mortis*, acciò produca il suo effetto debba precedere all' Atto medesimo; ed in esse inserirsi, altrimenti sia proibito ai Notari del Nostro Stato di rogarsene, e gl' Instrumenti rogati fuori di Stato non si possino, nè devino archiviare, nè ad essi dal Segretario del Nostro Regio Diritto possa mai darsi l' Exequatur, senza il Nostro preciso Ordine.

V. Quanto poi agli Atti di ultima volontà, che si celebrano occultamente, e segretamente, come sono i Testamenti, e Codicilli, poichè ben spesso si mutano, o si fanno in estremo di vita, ci contentiamo, che in questi basti, che il Disponente nell' Atto stesso dichiara di disporre a termini di quella Legge, ed incarichi gli Esecutori delle Mani morte onorate ad impetrare il Nostro assenso.

VI. E in questi casi i detti Esecutori, o altri Amministratori delle Mani morte dovranno presentare la lor Supplica dentro il termine di due mesi dal dì dell' apertura, o pubblicazione del Testamento, o Codicillo.

VII. Siccome rispetto alle Disposizioni per ultima volontà già fatte, e che

non hanno per anco sortito effetto, come dependenti da qualche condizione non per anche purificata, dovrà procurarsi l'impetra del Nostro assenso dentro l'istesso termine di due mesi, da computarsi dal giorno della purificazione della condizione, se si tratterà di disposizione contenuta in un Testamento, o Codicillo già pubblicato, o dal giorno della scienza, se non sarà preceduta tale pubblicazione.

VIII. Spirato il qual termine senza che sia stata dimandata la grazia, i Beni immediatamente passeranno, come sopra è stato ordinato all' Articolo 1^o, in chi di ragione spetterebbero, nè in tal caso saranno attesi i rimedi ordinarii, o straordinarii, che dalle Leggi si accordano ai Minori, e che si sogliono anche estendere alle Mani morte.

IX. Chiunque sotto qualsivoglia affettata cantela, o quesito colore attenderà di fraudare la presente Nostra Costituzione, mediante la simulazione, ed apparenza di altro Atto, o Persona, o mediante qualunque altra astuzia per ottenere il fine della traslazione de' suoi Beni in Mani morte senza il Nostro Assenso, o Decreto d'Ammortizzazione, oltre la nullità dell'Atto sia punito con pena pecuniaria, o afflittiva di corpo, da regolarsi secondo le circostanze de' casi dal più rigoroso arbitrio del Giudice.

X. Tutti quelli che si rogheranno d'Atti, e Disposizioni, o siano tra vivi, o referibili ad ultima volontà direttamente, o indirettamente contrarie a quanto ci è piaciuto di comandare, sieno privati del rogito, e multati nella pena di scudi dugento, da applicarsi la metà al Regio Spedale di S. Maria Nuova, un quarto all'accusatore segreto, o palese, e l'altro quarto al Tribunale, o Giudice, che condannerà, e non avendo da pagare nella carcere per un anno.

XI. Proibischiamo a tutti i nostri Tribunali, e Ministri di non ricevere negli Atti sotto qualsivoglia pretesto, e titolo veruna di quelle Disposizioni, e di non fare la voltura de' Beni nelle persone considerate dalla Legge come incapaci d'acquisti, se non si esibisca copia autentica del Decreto da inserirsi negli Atti, senza di che le volture che fossero fatte, e tutti gli Atti s'abbino per non fatti, e non producan verun' effetto civile, e i detti Ministri sieno puniti nella perdita dell'Impiego, e rigoroso arbitrio.

XII. Dichiariamo, che la presente Nostra Costituzione, che ha per oggetto la pubblica utilità, reputare si debba favorevole, ad effetto che riceva ogni più

benigna estensiva interpretazione, che ne' casi dubbii adattar si suole di ragione comune a tutte le altre disposizioni favorevoli.

XIII. Vogliamo, che la medesima sia inviolabilmente osservata in tutti i Luoghi del Nostro Gran Ducato da ogni persona di qualunque grado, stato, e condizione quanto si voglia privilegiata a Noi mediatamente, o immediatamente sottoposta per ragione della persona medesima, o per ragione de' Beni.

Derogando perciò in quanto faccia di bisogno colla pienezza della Nostra Sovrana Potestà a tutte le Leggi, Statuti, Consuetudini, e Privilegi, anco de' quali se ne dovesse fare espressa menzione in tutte le parti, che fossero contrarie a quanto ci è ora piaciuto di disporre.

XIV. Comandiamo a tutti i Governatori, Commissarii, Giudicenti, siccome a tutti i Tribunali, e Ministri del Nostro Gran-Ducato, ed altri de' quali fosse necessario di fare menzione, d' eseguire la presente Nostra Legge, e d' invigilare alla più esatta osservanza della medesima.

Tale è la Nostra volontà, ed in conseguenza incharichiamo il Nostro Consiglio di Reggenza di farne fare la pubblicazione nelle solite forme in tutti i Luoghi del Nostro Gran-Ducato. E tutto non ostante ecc.

Dato in Vienna il dì 1 febbraio 1751.

Francesco

Vid. C. B. Pfutschner.

Per ordine di Sua Maestà Cesarea

Saint Odile.

In conseguenza degli espressi Comandi di S. M. I. il suo Consiglio di Reggenza ordina, che la presente Legge sia pubblicata nelle solite forme, e in tutte le Città, Terre, e Castelli del Gran-Ducato, ancorchè infeudati, niuno eccettuato, acciò sia nota a ciascuno, ed a tutti i Governatori, Commissarii, Giudicenti ecc. di farla esattamente eseguire, obbligandoli a tale effetto di render conto nel termine d'un mese alla Segreteria di Stato, d'averla fatta pubblicare, ed affigere ne' luoghi soliti della loro Giurisdizione.

Dato in Reggenza li 31 Marzo 1751.

Il Conte di Richecourt.

Pandolfini.

Legge sopra le Manimorte del dì 2 Marzo 1769 (Estratto da un Esempl. Stampato in Fir. nella Stamp. Granducale).

Pietro Leopoldo per grazia di Dio principe Reale di Ungheria, e di Boemia, Arciduca d' Austria, Granduca di Toscana ecc. Volendo Noi fissare o stato della Legge di Ammortizzazione pubblicata nel 1751 dal Nostro Augustissimo Genitore di Gloriosa, e a Noi sempre cara memoria senza che in verun caso l' interpretazione forense possa renderne dubbia l' intelligenza; ed altresì sull'orme del savissimo Editto per la Lombardia Austriaca di Sua Maestà ll' Imperatrice Regina Apostolica Nostra Amatissima Madre e Signora, renderla anco più utile ai Nostri sudditi, e più facile ad eseguirsi, comandiamo.

§ I. Che sotto nome di Mani morte incapaci per la Legge di qualunque acquisto si intendano compresi per l' effetto di cui si tratta tutti i Corpi, Collegi, e Università, tanto Ecclesiastiche, che Laiche erette a forma delle Leggi e consuetudini del Nostro Gran Ducato; e tutte quelle persone immaginarie che per esistere debbono necessariamente essere rappresentate da Esecutori, e Amministratori o legittimi, o lasciati per atti tra vivi, o di ultima volontà pensate, o che possino pensarsi in avvenire per far passare sotto qualunque specioso titolo in frode della Legge il Patrimonio libero dello Stato nelle Mani morte sopra divise; e tutto non ostante qualunque Rescritto, interpretazione, osservanza, o sentenza di Tribunale, che potesse allegarsi in contrario.

§ II. Eccettuiamo dalla generale proibizione di acquistare tutte quelle Mani morte, che dentro il termine di due mesi da cominciare a decorrere dalla pubblicazione della presente Legge esibiranno avanti il Nostro Segretario del Regio Diritto il Privilegio di esenzione ottenuto dal Nostro Augusto Genitore, o da Noi: tutte le altre, che dentro il termine prescritto non avranno esibiti i loro Privilegii restino comprese nella disposizione della Legge.

§ III. Tutti i mercanti, che abitano nel Nostro Porto di Livorno capaci di godere dei privilegi accordati dal Gran Duca Ferdinando Primo nel 1593, e confermati dal Nostro Augusto Genitore, e da Noi, abbiano la piena libertà che loro viene concessa nel Capitolo Vigesimo primo dei privilegi accennati, di disporre dei proprii averi siano nel Gran Ducato, o fuori a favore delle

Mani morte tanto suddite che non suddite, a condizione però che i Beni stabili di suolo che possedessero nei Nostri Dominii si vendano dentro l'anno, e un giorno, sicchè l'effetto sia che negli Eredi, e Legatarii di Mano morta non possa passare che il prezzo di essi in danaro sempre però a forma di ragione per ciò che concerne l'interesse dei terzi.

§ IV. I forestieri tutti abbiano l'istessa piena facoltà di disporre qualora si tratti di Luoghi di Monte, ed altri crediti pubblici, che avessero nel Gran Ducato; ma i Beni di suolo, dei quali abbiano il dominio diretto, o utile, o che loro fossero ipotecati siano sottoposti alla Legge.

§ V. Tutti i Nostri sudditi siano tenuti a disporre de' loro Beni nella forma prescritta nella Legge Imperiale Paterna del 1751, al § IV, e V.

Ma se non avranno verun' agnato, o cognato nella linea degli ascendenti, e dei discendenti, o verun congiunto nel primo, secondo, e terzo grado civile inclusivamente nella linea collaterale, sia loro permesso disporre liberamente per ultima volontà a favore di opere, che interessano la pietà pubblica già fondate, o da fondarsi nel Nostro Gran Ducato, come per stabilire Case di educazione per maschi, o per femmine; per dotar fanciulle; per esiger da' fondamenti fabbriche sacre, o profane; per restaurare, o abbellire quelle che già esistono, rispetto alle quali opere in questi casi vogliamo che la Grazia sia dovuta per disposizione della Legge, e che solo il Nostro Regio assenso vi si ricerchi per assicurare che siano Laiche sotto la Nostra Regia Protezione, e che non servano di pretesto per defraudare la Legge; a condizione però che i Beni stabili di suolo dentro l'anno, e un giorno si vendano per rinvestirli in luoghi di Monte nel Gran Ducato, o si diano in Enfiteusi, o a livello perpetuo a Laici.

§ VI. Ma se abbiano parenti nei gradi sopra divisati questa libertà di testare sia generalmente limitata alla sola vigesima parte di tutto l'asse ereditario depurato da pesi, e da debiti, ai quali fosse di ragione tenuto, ben' inteso però che i Beni di suolo debbano vendersi dentro l'anno, e un giorno, e ritrarsene il prezzo in danaro effettivo, e che la detta vigesima non oltrepassi mai sendi 500 che in questo caso surrogiamo ai cento zecchini permessi dalla Legge Imperiale Paterna del 1751, nel § I; ferma stante la libertà accordata dalla detta Legge di disporre in qualunque altro caso della somma di cento zecchini a favore di Mano morta, purchè quella non ecceda la vigesima parte dal Patrimonio libero del disponente.

§ VII. E per assicurare che nei casi individuati al § III, V, e VI, del presente Editto le Mani morte procedano dentro il termine ivi assegnato alla rispettiva vendita, o Allivellazione dei Beni di suolo, dichiariamo che il termine di un anno, e un giorno prescritto alle medesime per effettuarla dovrà incominciare a contarsi dal dì del pacifico possesso che avranno conseguito di detti stabili le mani morte sopra divisate, e spirato detto termine senza che le medesime siano procedute alla rispettiva vendita, o Allivellazione; Vogliamo che l'Erede Laico del disponente abbia il regresso ai Beni suddetti.

§ VIII. Gli eredi fiduciarj, e gli Esecutori, se la fiducia, o Esecutoria si risolve direttamente, o indirettamente a favore di Mani morte, e di opere comprese sopra nel § I, sieno tenuti dentro il termine prefisso dalla Legge del 1751, a presentare la Supplica, e spirato detto termine la fiducia perisca; e l'Erede, e l'Esecutore se si provi che di fatto in qualunque forma siasi in essa ingerito, incorra nella pena di 500 scudi da pagarsi la metà all' Accusatore palese, o segreto, e l'altra metà allo Spedale di S. Maria Nuova.

§ IX. Proibischiamo a tutti quelli che legittimamente godono il privilegio Clericale, o per qualsivoglia titolo si possano pretendere sottoposti all' Ecclesiastico d'essere Eredi fiduciarj, Tutori, Esecutori, Amministratori, ed Economi di Eredità o di Laici, o d'Ecclesiastici senza la nostra espressa licenza, che ci riserviamo di accordare tutte le volte che per le particolari circostanze lo crederemo utile, o necessario.

§ X. E se si ingeriranno dell' Amministrazione prima di averla ottenuta, tutti gli atti siano nulli, e incorrano nelle pene degli Espilatori dell' Eredità.

§ XI. Ma sul riflesso che nei casi nei quali è giusto d'accordare la Grazia, può anco esser necessario che i detti Cherici, ed Ecclesiastici si mescolino nell' Amministrazione prima di averne ottenuta la licenza, autorizziamo il Magistrato Supremo in Firenze, il Giudice Ordinario in Siena, e nel rimanente del Gran Ducato i rispettivi Governatori, e Giudicanti Foranei ad accordarla provvisoriamente per due mesi con ritirare però in valida forma l' obbligazione di dimettersene avanti il Tribunale, se dentro il termine assegnato non esibiscano la grazia, e di render conto a quelli, nei quali legittimamente passerà la tutela, o l' Amministrazione come sia di ragione.

§ XII. Tutti quelli che vestono l'abito di Religioni ammesse nei nostri Stati fino che non hanno fatta la Professione si considerino come Laici tanto all'effetto di acquistare, che di disporre de' loro averi anco nell'atto medesimo della Professione, e sempre che le loro disposizioni importino la renunzia abdicativa di tutti i Beni; Volendo però che sia loro permesso di riservarsi un annuo livello vitalizio con tutti quei patti, e condizioni che convengono alla natura dell'atto, e che crederanno necessari a mettere in salvo il loro interesse, purchè non siano loro di ostacolo le disposizioni dei Testatori, alle quali non intendiamo di derogare; che quello che si riservano non ecceda la vigesima parte di tutto l'Asse Ereditario depurato da tutti i debiti, e pesi; e che questa vigesima non oltrepassi l'annua rendita di cento scudi da ritirarsi in effettivo: E per assicurarne il pagamento abbiano il diritto di condizionare a loro favore vita naturale durante tanti Luoghi di monte, o Crediti pubblici, che coll'annuo frutto congruolino il livello riservato.

§ XIII. Che se prima di Professare non renunziano, e non si riservano alcun Livello, Vogliamo che la Professione Religiosa all'effetto delle successioni equivalga alla morte civile, e che i beni, e le azioni tutte passino nell'istante per ufficio della Legge in quelli che per diritto civile, o municipale sono ad esse chiamati in quella guisa appunto che passerebbero se vi fosse la renunzia che dicono abdicativa, o se fossero mancati di morte naturale avanti la Professione.

§ XIV. Nel caso poi che la Professione fosse annullata, se il Religioso passi a uno stato in cui secondo la disposizione del presente Editto torni ad esser capace di acquisto, accordiamo che torni ancora nei suoi primieri diritti come se mai non avesse professato, purchè non li resitano le disposizioni dei Testatori, o i patti, e convenzioni, che intendiamo di rilasciare al corso Ordinario di Giustizia; Con che però non abbia azione di ripetere i frutti da quegli che gli hanno percetti, nè per rinvocare i contratti stipulati a contemplazione de' matrimoni eseguiti nel tempo della presunta Professione, benchè si pretendesse di provarli fatti in veduta di vestir l'Abito Religioso.

§ XV. Non ostante però che la professione Religiosa debba congruarsi alla morte naturale relativamente alle successioni tutte, pure vogliamo che i Religiosi predetti per disposizione della Legge medesima, e senza bisogno

di altra Grazia siano capaci di legati, o per una volta tanto, o vitalizi che venissero fatti a loro favore per atti fra vivi, o per ultima volontà dai loro parenti paterni, e materni di primo, secondo, e terzo grado civile, e non più oltre; purchè si paghino in danaro effettivo, e purchè i detti Legati fatti da uno, o più parenti nei gradi divisati al loro congiunto Religioso non eccedino fra tutti la somma di scudi cento.

§ XVI. Disponghiamo generalmente che i Monasteri, e Conventi non abbiano mai azione per esigere quei livelli, e altre rendite vitalizie, che maturate dopo la pubblicazione della presente Legge non siano difatto state esatte in vita dei loro sottoposti ai quali appartenevano, ma vogliamo che passino in chi di ragione, sempre che questi siano capaci di acquisto.

§ XVII. Rispetto poi agli acquisti per titolo oneroso, e corrispettivo avranno le Mani morte la piena libertà di acquistare Censi, Luoghi di monte, ed altri Crediti pubblici esistenti nel Nostro Gran Ducato.

§ XVIII. Tutti i beni stabili di suolo di diretto dominio delle Mani morte, veruno eccettuato de' quali il dominio utile ed il possesso con titolo di Enfiteusi, di Livello, Precario, o Affitto perpetuo, sia attualmente in mano dei Laici, ancorchè risolubili per i patti, e condizioni apposte ne' Contratti si considerino come Appodiatì, e quasi Allodiali de' Possessori all'effetto che abbiano il pieno arbitrio di disporne come beni propri per atti tra vivi, e di ultima volontà, salvo sempre l'interesse, e tutti i diritti, e prerogative che per disposizione del Gius Comune si competono al Padrone diretto, ed all' Enfiteuta o livellario per natura del Contratto di Enfiteusi, o di livello perpetuo per la recaducità, per la rinnovazione necessaria a favore di quelli che hanno il diritto di domandarla, per la ricognizione nei tempi convenuti per l'investitura, e per il Canone, e Laudemio; fermo stante però che debba starsi al Canone, e Laudemio attuale convenuto nell' ultimo Contratto per cui il dominio utile è passato nei Laici; che non possa accrescersi nè direttamente, nè indirettamente; e che i miglioramenti, ed accrescimenti di qualunque genere, i quali venissero fatti nei Beni Enfiteutici, a Livellari dal giorno della pubblicazione della presente Legge in avvenire, sieno sempre nel Patrimonio libero dell' Enfiteuta, e suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi, non ostante qualunque patto, e convenzione che venisse stipulata in contrario.

§ XIX. Che se vegliante l'ultimo Contratto sieno stati fatti fino al tempo della pubblicazione della presente Legge miglioramenti, o accrescimenti; che meritino giustamente l'aumento di Canone, e Landemio, in questo caso unicamente sia lecito alle Mani morte nel solo successivo Contratto l'accrescere il Canone, e Landemio secondo che sia di ragione a proporzione dei miglioramenti fatti durante il suddetto ultimo Contratto, e prima della pubblicazione della presente Legge.

§ XX. Ammettansi per valide le solite disposizioni in favore delle Mani morte sempre che si proveranno fatte con tutte le solennità prescritte dal Gius Civile, e Municipale, e la formula di disporre a forma della Legge Imperiale Paterna nel § IV e V sia di forma dell'atto.

§ XXI. Ed in favore delle ultime volontà solamente dichiariamo che la mancanza di questa formula non importi la nullità totale dell'atto, e per sostenere il rimanente che sia a favore di Persone, e Corpi capaci di acquisto si abbia per non scritto tuttociò che è proibito dalla Legge, e se cade sull'istituzione dell'erede, l'eredità passi agli eredi ab intestato con gli istessi pesi non ostante che vi fossero gli eredi scritti in un altro testamento anteriore.

§ XXII. Accordiamo alle Mani morte però avanti i nostri Tribunali Laici solamente il libero esercizio delle azioni tutte, sì Reali, che Personali che loro competono, e che gli competeranno in avvenire a forma della Legge di Ammortizzazione veruna eccettuata contro i Beni, e le Persone dei Laici, e sia loro dai detti Tribunali competenti amministrata la dovuta Giustizia.

§ XXIII. I Patrimonj Ecclesiastici che si fanno in favore di certa persona per promuoverla agli ordini Sacri sieno pure compresi nella Legge. Ma perchè in alcuni pochi casi possono essere utili, e necessarj ci riserviamo di accordarne la Grazia sempre che vi concorrano le ragioni della naturale equità, e del servizio della Religione, cioè quando sarà provato con la fede dei rispettivi Ordinarij l'assoluta necessità di promuovere a patrimonio i Supplicanti per provvedere al servizio della Chiesa; che il fondo che vuol sottoporsi al Patrimonio Ecclesiastico sia capace della rendita annua fissata nelle diverse Diocesi; e che con la fede dell'estimo della Decima, o de' Monti se consistenti in Luoghi di monte si giustifichi che sia nel loro pieno dominio.

§ XXIV. E premendoci di assicurare sempre più il possesso dei Beni stabili nei Laici, e di liberarli dai pesi imposti a favore delle Mani morte, alle quali sono obbligati, per facilitarne il loro commercio, comandiamo che qualunque possessore Laico, Corpo, o individuo in avvenire abbia l'arbitrio non ostante qualunque patto, o convenzione proveniente o da Testatori, o dalle parti medesime che lo proibisse, di affrancare, e liberare i fondi obbligati, ed ipotecati per la soddisfazione dei Legati, e Cause Pie con la surroga di tanti luoghi di Monte, o Crediti pubblici esistenti ne' nostri dominj capaci di congruagliare col frutto quello che pagano annualmente.

§ XXV. L'istesso si osservi rispetto al prezzo dei beni che qualunque possessore Laico, o Corpo, o individuo per patto si ritenesse in mano con la differenza però che i luoghi di monte, che si danno in pagamento, si valutino al prezzo corrente; e che questo congruagli quello dei fondi, di cui fosse debitore.

§ XXVI. La voltura dei Luoghi di monte surrogati ai Beni tanto nell' uno, che nell' altro caso fatta che sia con gli opportuni Decreti renda liberi i predetti beni in qualunque caso contingibile, ancorchè per dirvelo compreso fosse necessario di farne special menzione, da qualunque molestia, che direttamente, o indirettamente si potesse promuovere per ragione di detti pesi, o per il prezzo a cui erano per l'avanti obbligati; per il quale effetto ora per allora abolischiame nelle mani morte perpetuamente qualsivoglia azione di regresso, che per qualunque titolo potesse loro competere.

§ XXVII. Se le Mani morte in qualunque forma defrauderanno la presente Legge in aumento delle pene imposte da quella del 1751. Vogliamo, che sempre possano essere spogliate degli acquisti che si proveranno illegittimi, e che sempre debbano aversi come possessori dolosi, e di mala fede all'effetto di condannarle alla restituzione de' fondi o suo equivalente con più tutti i frutti a favore dei chiamati, e di quelli che hanno l'azione di convenirle, quale nel caso che competesse al Fisco di tutto quello che otterrà relativamente al fondo, e al frutto dovrà darne la metà all'Accusatore palese o segreto.

§ XXVIII. Contro le contravvenzioni della Legge concediamo l'azione solamente a quelli, a favore dei quali si è aperta la successione, sieno eredi

scritti, o ab intestato secondo la prerogativa del grado, e in difetto di questi al nostro Fisco.

§ XXIX. Il termine per intentare utilmente quest' azione rispetto agli eredi, e al Fisco per ciascun grado sia sempre di un anno, e un giorno continuo, da cominciare a decorrere rispetto al primo grado dal giorno della trasgressione, rispetto agli altri dal giorno che spira nel grado anteriore.

§ XXX. Ma contro le Mani morte non vogliamo che mai perisca l' azione all' effetto di poter esser sempre, ed in qualunque tempo convenute per questo titolo dagli eredi, e dal Fisco, senza che possa loro giovare la prescrizione, o qualunque titolo presunto, che nasce dalla centenaria, o dall' immemorabile.

§ XXXI. E per servire sempre più allo scopo di conservare le famiglie, ci piace che anco passato il surriferito termine si dia luogo alla prevenzione tra gli eredi, e il Fisco; e che gli eredi in quarto grado in linea discendentale, e in secondo in linea trasversale, qualora competa loro la purgazione della mora, o la restituzione in integrum, escludano il Fisco ancorchè avesse prevenuto, nel qual caso quegli nei quali passa l' eredità saranno tenuti di dare quello che si dee all' Accusatore palese, o segreto a forma di quanto si è stabilito di sopra nel § XXVII.

§ XXXII. E volendo Noi fissare un metodo che faciliti l' esecuzione della Legge, e ne assicuri l' osservanza, comandiamo che in avvenire tutte le Suppliche a Noi dirette riguardanti l' Ammortizzazione, e l' esecuzione del presente Nostro Editto, si presentino al Segretario del Nostro Regio Diritto; che il giorno dell' esibita per tutti gli effetti di ragione provi il tempo in cui le Mani morte, o loro Esecutori hanno domandata la Grazia; che a forma delle nostre istruzioni non ammetta negli atti le suppliche concernenti dichiarazioni, o grazie preventive contro, o in favore delle Mani morte se non gli siano rimesse con Nostro Real Rescritto, e con la clausola non ostante; che spedisca senza altra partecipazione tutte quelle che comprendano affari, nei quali la Grazia è dovuta per la lettera della Legge, e che unicamente si vuole per impedire la trasgressione; e tutte le altre, nelle quali vi si richiede una Grazia speciale, dovrà indirizzarle il più presto informate col suo sentimento alla Nostra Segreteria di Stato, la quale ce ne dovrà render conto, e rimetterghele spedite.

§ XXXIII. Tutte queste suppliche tanto quelle spedite senza partecipazione, che l'altre che gli verranno rimesse dalla Segreteria di Stato col rispettivo Rescritto, dovrà farle registrare, e conservare nell' Archivio Giurisdizionale, o sopra di esse spedire la licenza con l'obbligo di esibirla ai rispettivi Tribunali deputati dalla Legge del 1751 al § VI per dare alla medesima l'opportuna esecuzione.

§ XXXIV. Nell'istesso Archivio Giurisdizionale dovrà pure formarsi, e conservarsi un registro di tutte quelle Mani morte che avendo ottenuto dal Nostro Augusto Genitore, o da Noi il Privilegio di esenzione, e avendolo prodotto nel termine di due mesi da incominciare a decorrere dalla pubblicazione della presente Legge, sono state nel § II della medesima eccettuate dalla generale proibizione di acquistare; del qual Registro spirato il detto termine di due mesi dovrà rimettersene una nota in forma autentica al Magistrato dell' Archivio della Città di Firenze, e all' Auditor Generale dello Stato di Siena; volendo che l'istesso metodo si osservi rispetto ai Privilegi di esenzione, che in avvenire ci piacesse di accordare di nuovo.

§ XXXV. Dichiariamo per modo di regola che tutte le parole dispositive tanto della Legge del 1751, che della presente che ci è piaciuto di fare in augumento, e dichiarazione dell' altra, debbano sempre prendersi nel significato più naturale, più conveniente allo spirito della Legge, e più uniforme all' oggetto politico che ci siamo prefissi che è stato, ed è quello di assicurare il libero Commercio dei fondi che attualmente sono in mano di Laici, e di restituire alla libera contrattazione ancora quelli che già sono passati nelle Mani Morte per quanto è possibile di farlo, salva la giustizia, e il diritto pubblico dello Stato.

§ XXXVI. Qualunque interpretazione che debba farsi per quanto sia necessaria, intendiamo di riservarla a Noi soli, e che i Giudici, e i Tribunali non abbiano altra autorità che di farcene la rappresentanza per attenderne la Nostra Volontà.

§ XXXVII. In conseguenza di ciò dichiariamo che non ostante tutti i Rescritti, Decreti, e ordini che possono esservi riguardanti il termine assegnato per dimandare la Grazia, tutti i casi di questa natura che si presenteranno in avvenire debbano risolversi col puro fatto, cioè le Mani Morte l'abbiano doman-

dato, o nò dentro il termine prescritto; E che mai non possa loro competere veruno dei rimedi ordinari e straordinari dei quali si parla nella Legge Imperiale Paterna al § VIII, anzi tolghiamo loro l'azione per domandarla, e ai Tribunali la Giurisdizione di ammetterla domanda, se prima non siano abilitati a ciò con Nostro speciale Rescritto munito della clausola non ostante.

§ XXXVIII. E per togliere qualunque dubbio se rispetto a quelle disposizioni nelle quali sia stata lasciata, o si lascerà la semplice proprietà a favore delle Mani Morte; e riservato l'usufrutto a favore di Persone Laiche, il termine assegnato di due mesi a domandare la Grazia debba incominciare a decorrere dal giorno dell'apertura, o pubblicazione del Testamento, o Codicillo, o pure da quello in cui per la morte degli Usufruttuari spiri l'usufrutto, e si consolidi con la proprietà, disponghiamo che detto termine debba incominciare a decorrere dal giorno dell'apertura, o pubblicazione del Testamento, o Codicillo sì riguardo alle disposizioni già fatte, aperte, e pubblicate, che a quelle che si faranno in avvenire; dichiarando che l'Usufrutto non faccia condizione; Fermo stante rispetto ai Fidecommissi quanto vien disposto nel § VII della Legge del 1751.

§ XXXIX. Eseguiasci la Legge Imperiale Paterna in tutto ciò che dispone sì rispetto al passaggio de' Beni, sì rispetto alle pene imposte contro i Trasgressori in quanto però si uniforma col nostro presente Editto, e s'intenda derogato al rimanente, come pure a qualunque altra Legge, Statuto, Consuetudine, Rescritto, Ordine, Osservanza, e sentenza di Tribunale, ed a qual si voglia altra cosa in contrario.

§ XL. Tutte le Cause però terminate, e decise non possano sottoporsi a nuovo esame col pretesto di quanto ci è piaciuto di comandare nella presente Legge; e inviolabilmente si decidano con la nuda Lettera tutte quelle che pendono ancora indecise.

§ XLI. Tale essendo la Nostra Sovrana Volontà incarichiamo tutti i nostri Governatori, Commissari, Giudicenti, Tribunali, e Ministri d'invigilare per la più esatta osservanza del nostro presente Editto, e di farlo intieramente eseguire; volendo a tale effetto che si pubblichi nelle forme solite per tutto il Gran Ducato, onde non possa da veruno allegarsene ignoranza, e che il Magistrato dell'Archivio della Città di Firenze, formi in conseguenza di esso una

Istruzione per i Notai, che contenga tutto quello della Legge che gli riguarda, e specialmente la Nota delle persone capaci di acquistare liberamente, e di quelle che non lo sono; quali siano gli Atti dei quali si possono rogare, e come debbono farlo, e finalmente le pene della trasgressione: Indicando però che detta Istruzione non dovrà aversi per parte della presente Legge se non in quanto conviene con quello che vi si dispone.

§ XLII. Il Magistrato suddetto obblighi tutti i Notai a prender l'Istruzione accennata, e se ne rimetta un esemplare all'Auditor Generale di Siena, e al Governatore di Grosseto perchè ne facciano pubblicare una simile per mezzo del Tribunale al quale sono sottoscritti i Notai di quello Stato.

Dato in Pisa 1-2 Marzo 1769.

Pietro Leopoldo

V. Rosenberg
Francesco Siminetti.

APPENDICE III al n. 54.

Istruzione per li Notaj in adempimento del § XLI della Legge sopra le Mani morte de' 2 Marzo 1769.

Acciocchè i Notai possano aver presente, ed esattamente osservare quello, che relativamente ad essi è disposto nelle due Leggi sopra le Mani morte, una del dì 1° Febbraio 1751, l'altra de' 2 Marzo 1769, dovranno nel termine di un mese provvedersi delle dette due Leggi: onde a questo fine sono state stampate in forma da inserirsi ne' Protocolli veglianti, e in quelli che si consegneranno in avvenire, come si pratica dell'altre Leggi, che riguardano i doveri del Notariato sotto l'istesse pene in caso di trasgressione. E nell'istesso termine dovranno pure provvedersi della presente Istruzione in seguito del § XLII della predetta Legge del 1769 sotto l'istesse pene in caso di trasgressione.

ARTICOLO I.

Quali siano le Mani morte incapaci d'acquisto.

I. Due Classi di Mani morte si accennano nella Legge dell'anno 1769. § I, nella prima di esse si contengono tutti i Corpi, Collegi e Università tanto Ec-

clesiastiche, che Laiche erette a forma delle Leggi, e consuetudini, di questo felicissimo Granducato; e perciò i Corpi, Collegi e Università permesse ed approvate dall'Autorità del Sovrano, che hanno un dominio collegiale, separato, e indipendente dal dominio e proprietà di ciaschedun componente, e collega, e di sua natura non muoiono mai, e quello, che acquistano, fermissimamente il ritengono, e non senza una gran difficoltà, e solennità lo rilasciano al comune commercio degli uomini. Nell'altra Classe sono tutte quelle Persone immaginarie, che per esistere, cioè perchè possano assumere la Persona Civile, debbono necessariamente essere rappresentate da Esecutori, e amministratori ecc. come in detto § I.

II. Rispetto alla prima classe non s'intendono in esse comprese sotto i nomi di Corpi, Collegi, e Università quelle società, nelle quali ciascuno interveniente vi concorre per la rata d'interesse privato, che possiede in proprio nella Causa comune, come per esempio le Famiglie non artificiali, ma naturali, che posseggono fondi o diritti familiari, feudali, o allodiali indivisi, le consorterie di più condomini, quantunque non siano dell'istessa famiglia, le Accomandite, o altre società mercantili, i concorsi di creditori, i corpi d'interessati nel mantenimento d'una strada, o d'un ponte, o ne' ripari d'un fiume, o altra spesa di comune utilità, e simili, quantunque abbiano bisogno di Rappresentanti, Procuratori, Amministratori, e quantunque prendano per la loro amministrazione delle deliberazioni collegiali.

III. Laddove al contrario sono Mani morte quei Corpi, Collegi, e Università, che s'intendono aver dominio, e proprietà esclusivamente al dominio e proprietà di ciascun particolare in essa contenuto, benchè sia comune l'uso; e così pure se detti Corpi, Collegi, Università siano creditrici, tal credito non è dei particolari in esse compresi; ed all'opposto se esse abbiano qualche debito, i particolari contenuti nelle medesime non ne sono debitori.

IV. Parimenti i Religiosi professi, che non possono possedere in proprio, nè testare, nè disporre liberamente, non avendo dominio, nè diritto di proprietà inerente al proprio individuo, ma acquistando tutto pel Monastero, o Convento, o Collegio, o Corpo della Religione, debbono considerarsi per Mani morte, e perciò incapaci di acquistare benchè l'acquisto si facesse in nome del Religioso, e non della Religione.

V. Abbiamo detto Corpi, Collegi, e Università permesse, ed approvate dall'autorità del Sovrano, perchè quelli che non son tali, e perciò illeciti, già sono incapaci d'acquistare di ragion comune.

VI. In quanto alla seconda classe, non si comprendono in essa, nè sono Mani morte le Persone viventi, o nasciture, che naturalmente esistono, o esisteranno, e che se hanno, o dovranno avere amministratore, o rappresentante, ciò non è, nè sarà per l'effetto, acciocchè esistano, ma per qualunque altro effetto, come per integrar le Persone, o per essere assistiti, conforme sono i Pupilli, minori ventre pregnante, e simili.

VII. Perciò le Persone non immaginarie, ma naturali, presenti, o future, nate, o da nascere, o siano certe, o incerte, o siano di certo genere, o d'incerto, come sono per esempio i poveri, le fanciulle, gli scolari, i Dottori d'una tal Città, o Comunità, o Parrocchia, o Agnazione, o siano eligibili con certi dati requisiti, o a libero arbitrio d'un terzo, o per mezzo della sorte, benchè abbiano bisogno per un tempo di esecutori, e rappresentanti, o testamentari, o legittimi, o in altra maniera eletti, non si comprendono in questa seconda classe, e non possono dirsi mai mani morte, perchè sono e saranno Persone viventi capaci di ricevere, e aver dominio, e proprietà, e possedere in proprio il beneficio delle disposizioni, o tra vivi, o in causa di morte fatte a loro favore.

VIII. Gli Esecutori d'un testamento, o altre ultime volontà, ove sia stato lasciato a Persona capace a termini delle due Leggi, non sono Mani morte, nè riguardo alle proprie loro Persone, nè in quanto all'eredità. Perchè in quanto alle persone proprie, essi non sono Persone immaginarie; in quanto all'eredità, e l'erede destinato, esso è del genere, che ha bisogno d'amministrazione, o rappresentazione, ma non per esistere. Vedasi per altro, rispetto agli esecutori quel che diremo nell'art. VI, § 10 e seg. della presente Instruzione, e principalmente i §§ VIII, IX, X, XI della Legge del 1769.

IX. Tutti quelli, che vestono l'Abito Religioso, fino che non hanno fatta la Professione si considerano come Laici, e non si debbono avere per Mani morte all'effetto di acquistare, e di disporre de' loro averi a tenore del § XII della detta Legge: siccome possono fare le denunzie a forma del medesimo § XII delle quali si parlerà nell'art. VI. § XV.

X. Gli Ecclesiastici Secolari non sono Mani morte per gli acquisti, che fanno in proprio. Rispetto poi a patrimoni per ordinarsi si dee osservare il § XXIII della detta Legge.

XI. Le Largizioni al Popolo, l'elemosine a'poveri, le Messe, le disposizioni per far feste sacre, o profane non appartengono alle Mani Morte, quando elle non abbiano un tratto successivo, ben' inteso però, che in qualunque caso per eseguir le medesime non si facciano passare, nè in altra forma si rendano affetti e vincolati beni stabili alle Mani morte.

ARTICOLO II.

Quali Mani morte siano capaci d'acquistare per Privilegio ed esenzione.

I. Sono privilegiate, ed esenti dalla general proibizione di acquistare tutte quelle Mani morte, che sono descritte nella nota degli Esenzionati dalle Leggi delle Mani morte, la qual nota si troverà in fine della presente Istruzione.

II. In oltre le Città e Comunità del Granducato relativamente alla loro Persona e loro beni non sono comprese a veruno effetto nella Legge della Mani morte del 1769 e ciò per Motuproprio di S. A. R. de' 19 Aprile, e per altro de' 23 Novembre dell' istesso anno 1769, ma si dee avvertire, che in questa esenzione non restano compresi i luoghi pii Laicali, nè le amministrazioni di fondi destinati in diverse opere, benchè siano sotto la giurisdizione della Camera delle Comunità, o di altri Magistrati esenti, perchè il secondo Motuproprio de' 23 Novembre 1769 li dichiara Mani morte.

III. Trattandosi per tanto di Mani morte privilegiate, ed esenzionate, o siano comprese in detta nota, e in detti Motuproprii, o in avvenire avranno ottenuto il privilegio, ed esenzione dalle Leggi delle Mani morte, i Notai per non si sottoporre alla tardanza, e alla fallacia d' una verificazione del privilegio, che non sempre potrebbero fare con sicurezza, potranno contentarsi dell' asserzione del Disponente, e dovranno scrivere questa, o una equivalente formula:

« Che per quanto fu asserito dal disponente alla presenza degl'infrascritti
« Testimoni l' Erede, o il Legatario, o il Donatario, o altro acquirente ecc. gode
« per grazia di S. A. R. il Privilegio di esenzione dalle Leggi delle Manimorte,

« avendo io Notaio infrascritto avvisato il detto Disponente che se tale asserzione si trovi non sussistere, l'atto contrario alle dette Leggi resta nullo, e di niun valore ».

ARTICOLO III.

Quali persone possano disporre liberamente a favore delle Manimorte, e come.

I. Tutti i Mercanti, che abitano in Livorno, capaci di godere de' Privilegi accordati dal Gran Duca Ferdinando I nel 1593, e confermati da S. M. I. di gloriosa ricordanza, e da S. A. R., possono disporre de' propri averi, come si dichiara nel § III della Legge del 1769, e colle condizioni ivi espresse.

II. Rispetto a' Forestieri tutti si osservi il disposto del § IV di detta Legge, avvertendo specialmente che i Beni di Suolo, de' quali abbiano il dominio diretto, o utile, o che loro fossero ipotecati sono sottoposti alla Legge. Vedasi ancora l'art. VI, § ultimo della presente Istruzione.

III. In quanto poi alla qualità de' predetti Mercanti, de' quali in detto § III, e de' Forestieri, de' quali in detto § IV. Servirà ad esimere il Notaio da qualunque pena, e pregiudizio, che nell'Instrumento narri avere il Disponente alla presenza de' Testimoni instrumentali asserito esser Mercante capace di godere de' Privilegi, come sopra si è detto, oppure esser forestiero.

IV. Ne' Sudditi di questo felicissimo Granducato dovranno i Notai osservare tre classi di Persone in riguardo alla facoltà di disporre liberamente a favore di Mani morte.

La prima è di quelle che non hanno parenti in un certo grado prescritto; la seconda è di quelle, che hanno parenti dentro un certo grado; la terza è di quelle, che possono disporre senza distinzione se abbiano parenti, o non ne abbiano.

V. Rispetto alla prima classe, tutti i Sudditi, che non abbiano veruno agnato, o cognato nella linea degli Ascendenti, e de' Descendenti, o verun congiunto nel primo, secondo, e terzo grado civile inclusivamente nella linea collaterale, possono disporre per ultima volontà dell'intera loro eredità a favore d'opere, che interessano la pietà pubblica già fondate, o da fondarsi nel Granducato accennate nel § V della Legge del 1769 colle condizioni, delle quali si

parla nell'istesso §. La Grazia dovuta per disposizione della Legge, e il Regio assenso, di cui si parla nel suddetto § V, potrà impetrarsi anco dopo seguito il rogito.

VI. Rignardo alla seconda classe, quelli, che hanno parenti ne' gradi divisi nell'istesso § V possono testare a favore di opere, che interessano la pietà pubblica, della sola vigesima parte di tutto l'asse ereditario depurato da' pesi, e da' debiti, a' quali fosse di ragione tenuto, purchè la detta vigesima non oltrepassi mai scudi cinque cento, come nel § VI, ma se la disposizione sia sopra beni di suolo, questi debbono vendersi dentro l'anno, e un giorno, a forma del § VI e VII di detta Legge.

VII. In quanto alla terza classe, tutti quelli, che hanno per Gius comune, o per Legge municipale facoltà di disporre, possono senza la grazia, o per ultima volontà, o inter vivos disporre della somma di cento zecchini a favore di Manomorta, purchè questa somma non ecceda la vigesima parte del patrimonio libero del Disponente, come in fine del detto § VI.

VIII. Si osservi per altro, che ove si parla della vigesima non si obbliga il Notaio ad esaminare, se la disposizione l'eccede, o no; poichè questa inspezione non riguarda il Notaio; e quello, che è ordinato relativamente alla grazia nel § V, e relativamente all'obbligo d'alienare nel detto § V e VI, riguarda gli Eredi, e gli Esecutori, ma non i Notai.

IX. Se quelli della prima, oppure della seconda classe, non vogliono testare a favore dell'Opere, che interessano la pietà pubblica, delle quali in detto § V, potranno disporre della somma di cento zecchini a favore di Manomorta a tenore del § VI in fine. E quelli della prima classe potranno disporre di cento zecchini a favore di Manomorte a forma dell'istesso § VI, e per ultima volontà disporre del rimanente dell'Asse ereditario a favore d'opere interessanti la pietà pubblica, secondo il detto § V.

ARTICOLO IV.

Di quello, che senza impetrar la grazia si può, o non si può trasferire nelle manimorte, e ne' Religiosi considerati come Particolari.

I. Dicendosi nel § I della Legge del 1769, le Manimorte incapaci per la Legge di qualunque acquisto, si dimostra da ciò esser proibito, almeno rego-

larmente, ogni acquisto, e passaggio nelle Manimorte di tutto quello, che nella Giurisprudenza si contiene sotto nome di Beni, e cose corporali, e incorporali; comprendendosi tra le corporali tanto le mobili, semoventi, grasce, denaro contante, e simili, quanto le immobili, o beni stabili, tra' quali si vogliono compresi i luoghi di Monte, e Crediti pubblici, come nel § I della Legge del 1751, e tra le incorporali i Diritti, l'azioni, ragioni, nomi di debitori, e generalmente rispetto a questa incapacità di acquisto, tutto quello, che sia valutabile con prezzo; o il passaggio nelle manimorte sia per titolo di Dominio diretto, o utile, o d'uso, o d'usufrutto, o altre servitù, o di comodo, o d'amministrazione, o altro, che sotto qualsivoglia pretesto dia loro la percezione dei frutti, intendendosi tutto ciò, se non siano tali cose, o bene eccettuati in Lettera dalla Legge stessa, o per Privilegio a forma del § II della Legge del 1769, oppure non vi sia intervenuto quel, che è prescritto nel § XXXII, XXXIII e XXXIV della medesima.

II. E per quello, che sia eccettuato espressamente dalla Legge, vedesi in primo luogo il § V e VI circa l'intera eredità, o la vigesima parte dell'asse ereditario, o la somma di cinque cento scudi, o cento zecchini.

III. In secondo luogo si osservi che hanno le Manimorte senza ottenerne la Grazia la piena libertà di acquistare per titolo oneroso, e corrispettivo, Censi, Luoghi di Monte, ed altri Crediti pubblici esistenti nel Granducato, come è espresso nel § XVII della suddetta Legge; il che non può estendersi nè all'acquisto d'azioni ipotecarie in altri casi, nè di crediti privati, nè d'altro, ancorchè si rilevasse l'equità, o una maggior ragione.

IV. In terzo luogo si possono senza grazia trasferire nelle Manimorte Luoghi di Monte, o Crediti pubblici esistenti nel Granducato nel caso di surrogarli a fondi obbligati, e ipotecati per la soddisfazione de' Legati, e Cause pie affrancando, e liberando detti fondi, come si permette a qualunque possessore Laico, Corpo, o Individuo nel § XXIV della detta Legge e nel modo e forma, che ivi si esprime.

V. In quarto luogo può qualunque possessore Laico, Corpo, o individuo, che per patto si ritenga in mano il prezzo d'alcuni beni, trasferire nelle Manimorte Luoghi di Monte, o Crediti pubblici esistenti nel Granducato, con dargli in pagamento come nel § XXV e valutandogli come ivi si dichiara.

VI. Riguardo poi a' Religiosi in particolare per concessione della Legge medesima, e senza bisogno d'altra Grazia è permesso trasferire ne' Religiosi, o Religiose, che abbiano fatta professione denaro effettivo con disposizione per una volta tanto, o Vitalizi, che si facciano a loro favore per atti tra' vivi, o per ultima volontà, purchè vi concorrano questi tre requisiti:

1° Che tali disposizioni, o vitalizi siano fatti da' loro parenti paterni, o materni di primo, secondo, o terzo grado civile e non più oltre.

2° Si paghino realmente in danaro effettivo.

3° Se siano fatte le dette disposizioni, o vitalizi da uno o più parenti ne' gradi divisati al loro Congiunto Religioso, o Religiosa, non eccedano fra tutti la somma di Scudi cento, quando siano disposizioni per una volta tanto, oppure di cento Scudi annui, quando siano vitalizi a tenore del § XV della Legge del 1769 tal che l'effetto sia, che il Religioso professore, o Religiosa professa non possa per le dette disposizioni, o fatte per una volta sola, o annue, o vitalizie conseguire più di Scudi cento in ciascun' anno, oltre al Livello, che si sia riservato a forma del § XII di detta Legge. Onde il Notaio nell' Instrumento, o nella recognizione della mano in simili atti dovrà esprimere, che per quell'atto non si debba intendere, che possa il Religioso conseguire più di quello, che sia permesso dalla Legge de' 2 Marzo 1769.

ARTICOLO V.

Delle Enfiteusi, Livelli, e simili, per li quali il Dominio utile, ed il possesso è in mano de' Laici, essendo il dominio diretto di Manimorte.

I. Lo spirito del § XVIII della Legge del 1769, è quello di assicurare il libero commercio di tutto il Gius superficiario presente, e futuro preso in tutta l'estensione, di cui è capace, e che ivi è accennato dimostrativamente sotto i nomi d'Enfiteusi, di Livello, di Precario, o di affitto perpetuo, che ora è presso i Laici, o che in avvenire si acquisterà ad essi sopra i beni di diretto dominio delle Manimorte.

II. Ciò supposto nel presente Articolo è da osservarsi prima la facoltà di disporre concessa all' Enfiteuta, e simili. Secondo, l'interesse, e diritti del Padron diretto, e dell'Enfiteuta. Terzo, i miglioramenti, ed accrescimenti.

III. In quanto alla facoltà di disporre è stabilito nel § XVIII della Legge

del 1769 che tutti i beni stabili di suolo di diretto dominio delle Manimorte senza eccettuarne alcuno, de' quali il dominio utile, ed il possesso con titolo d' Enfiteusi, di Livello, Precario, o affitto perpetuo sia attualmente in mano de' Laici, ancorchè risolubile per i patti, e condizioni apposte ne' Contratti, si debbono considerare per Appodiatì, e quasi Allodiali de' possessori, all' effetto, che abbiano il pieno arbitrio di disporre come beni propri per atti tra' vivi, e d'ultima volontà.

IV. Dal che ne segue, che tali possessori possono disporre de' beni predetti anche in pregiudizio de' compresi, e chiamati nel contratto d' Enfiteusi ec., o quello, che dispone sia il primo acquirente, o sia qualunque altro possessore di quelli successivamente compresi. E tal disposizione da esso fatta avrà effetto (qualora dal medesimo disponente non sia espresso il contrario) anco oltre i gradi, generazioni, e linee chiamate nel contratto, in cui era compreso l' istesso disponente. Tutto ciò è un effetto dell' esser considerati tali beni come appodiatì, e quasi allodiali de' possessori, e dell' aver essi il pieno arbitrio di disporre come di beni propri.

V. Dal medesimo principio ne segue parimenti, che quantunque il nuovo possessore debba riconoscere le Manimorte per padrone diretto, tuttavia in simili alienazioni non vi sarà bisogno alle medesime di supplicare per la grazia; perchè il dominio utile, o altro Gius superficiario passa immediatamente dal disponente nel nuovo Enfiteuta, o simili, senza che segua reversione, o acquisto alle Manimorte, e senza bisogno di nuova Investitura. Sarà bensì necessaria la grazia quando ritornino i beni alle Manimorte per qualunque caducità.

VI. Dall' istesso pieno arbitrio di disporre concesso nel suddetto § XVIII, se ne deduce, che volendo l' Enfiteuta, e simili cedere, o alienare come sopra, non dovranno ricercare la Manimorte affinchè prestino il loro consenso, nè in conseguenza aspettarlo per due mesi secondo il Gius comune, ma servirà, che notifichino ad esse l' alienazione da farsi, acciò sia salvo a tenore di detto § l' interesse, e tutti i diritti del padron diretto, e sappia egli chi sia per essere il debitore del Canone, e Laudemio minore, come diremo in appresso, e sia come padron diretto riconosciuto dall' istesso Cessionario, o Alienatario.

VII. Che se il possessore, o simili senza aver disposto de' predetti beni, nè per atto inter vivos, nè per ultima volontà muoia ab intestato, i beni so-

pra accennati passeranno a quelli successivamente compresi nell'ultimo contratto colla stessa facoltà di disporre; e se il predetto possessore era l'ultimo de'compresi, farà luogo alla caducità per linea finita.

VIII. Dopo aver la Legge nel predetto § XVIII concesso à mentovati possessori il pieno arbitrio di disporre, soggiugne: « salvo sempre l'interesse, e « tutti i diritti, e prerogative, che per disposizione del Gius comune si com-
« petono al padrone diretto, ed all'Enfiteuta, o Livellario per natura del con-
« tratto d'enfiteusi, o di livello perpetuo ».

IX. Si preserva in questo § al padron diretto in primo luogo il diritto per la recaducità; il che generalmente contiene ogni sorta di privazione e caducità, come per canone non pagato, per deteriorazione, per l'inosservanza de' patti, per linea finita, e per altri simili casi, per li quali resti privato l'Enfiteuta del suo diritto. Si eccettua per altro, e s' intende che non abbia luogo la caducità a favore delle Manimorte per l'alienazione fatta senza ricercarne il padron diretto, poichè l'Enfiteuta ha dalla presente Legge il pieno arbitrio di disporre, come si è detto, onde la Manomorta non ha in tal caso il diritto d'intentar l'azione per la caducità.

X. E poichè le Manimorte sono incapaci di qualunque acquisto, come si dice nel § I della Legge del 1769, senza ottenere la grazia, in cui nel § I della Legge del 1751, e quando ha luogo la caducità, facendosi al padron diretto l'acquisto del dominio utile, dovrà in tal caso la Manomorta padrona diretta supplicare per la grazia dell'ammortizzazione, la qual grazia si suol concedere coll'obbligo di nuovamente allivellare. Che se la Manomorta non trovi oblatori dentro il termine prescritto, purchè non vi sia fraude, nè dolo, avrà il rimedio, quel termine spirato dentro il tempo di due mesi prescritto in altro caso nel § VI della Legge del 1751, di presentare nuova supplica, e dovrà regularsi secondo il Rescritto, che ne otterrà.

XI. Si adducono in detto § XVIII della Legge del 1769 altri diritti preservati al padron diretto, tra' quali sono quelli per l'Investitura, e per il Canone, e Laudemio. Qui sono da osservarsi i diversi casi, nei quali è dovuto il Laudemio; perchè o si tratta di mera alienazione, cessione, e simili; oppure di Linea finita con dover divenire a nuova Investitura ex integro, o di altre caducità.

XII. Nel primo caso il Livello è già formato, e dedotto al suo essere, sono già stabiliti i patti, e il Laudemio dell' Investitura è riscosso: inoltre il livellario contratta coll' alienatario, ed il padron diretto veramente non concede, e non investe, ed il possesso si trasferisce dall' alienante nell' alienatario senza fatto del padron diretto; ma egli in ricompensa di quel danno, che possa sentire dalla mutazione della Persona ha il diritto di avere un discreto Laudemio, che sia però minore di quello dovuto nel seguente caso.

XIII. Nel secondo caso si fa un nuovo contratto dal padron diretto, ed il Laudemio è una debita recognizione al medesimo in segno del di lui dominio, e questo Laudemio si regola a proporzione del Canone, quale essendo tenue si compensa col maggior Laudemio.

XIV. Volendo pertanto la Legge nel detto § XVIII salvo sempre l' interesse, e il diritto che per disposizione di Gius comune si compete al padron diretto per il Laudemio, non definisce, che nel caso d' alienazione, e nel caso di caducità debba quello essere uniforme; anzi si rapporta al Gius comune, e non alla qualità de' beni, che vuole, che si considerino come appodati; e quasi allodiali de' possessori, all' effetto, che abbiano il pieno arbitrio di disporne come beni propri, ma non all' effetto di escludere la differenza de' Laudemi ne' predetti due casi. Siccome adunque per Gius comune scritto è dovuto un minor Laudemio nelle semplici alienazioni, e per Gius non scritto, e consuetudine comune è dovuto un Laudemio maggiore nel caso d' investitura ex integro per Linea finita, o per altra caducità; così la stessa Legge in detto § viene a preservare secondo i predetti casi la diversità de' Laudemi, o maggiore, o minore. In tal maniera nell' uno, e nell' altro Laudemio relativamente alla diversità de' casi si preserva, e salva il diritto del padron diretto; e nel Laudemio d' una quantità minore si salva l' interesse dell' Enfiteuta, che pur si vuol preservato nel medesimo §.

XV. Riguardo poi alla quantità precisa di Canone, e Laudemio, si dispone nell' istesso § XVIII che debba starsi al Canone, e Laudemio attuale, convenuto nell' ultimo contratto, per cui il dominio utile è passato ne' Laici, e che non possa accrescersi nè direttamente, nè indirettamente.

XVI. Poichè per tanto dalla Legge si vuol salvo l' interesse, e tutti i diritti del padron diretto, e dell' Enfiteuta, secondo i quali diritti il Laudemio

o è maggiore, o è minore, e si ordina, che il Laudemio sia relativo all' ultimo contratto, se ne deduce, che trattandosi di Laudemio per mera alienazione, cessione, e simili si debba osservare la quantità del Laudemio, che ebbe luogo in occasione della precedente ultima alienazione, e cessione, non essendo la volontà della Legge di aggravare l'Enfiteuta d'un Laudemio maggiore di quello, che sia solito pagarsi in simili casi. Che se non si trovi alcun precedente esempio d' alienazione, cessione, e simili, converrà stare alla consuetudine del Luogo, o in mancanza di essa al Gius comune de' due per Cento.

XVII. Trattandosi poi di qualunque caducità, e perciò del Laudemio maggiore dovuto per la nuova Investitura si dovrà osservare il Laudemio attuale, convenuto in quell' ultimo contratto, in virtù di cui sia stata fatta nuova Investitura a favore di Laici. Ma se non si trovi l' ultimo contratto, o instrumento, o in esso non vi sia intervenuto Laudemio, allora si dovrà osservare la consuetudine del luogo in casi simili di nuova Investitura ex integro.

XVIII. Resta in quest' articolo ciò, che appartiene a' miglioramenti ed accrescimenti. Distingue la Legge del 1769, nel § XVIII e XIX, quelli fatti dal giorno della pubblicazione della stessa Legge in avvenire, e quelli fatti vegliante l' ultimo contratto fino al tempo della detta pubblicazione. E benchè nel detto § XVIII, dica accrescimenti di qualunque genere, aggiunge per altro, i quali venissero fatti, il che indica propriamente il fatto dell' Uomo, e però contiene ogni, e qualunque genere di miglioramenti, ed accrescimenti, industriali, e misti; ma gli accrescimenti, ed accessioni per modo originario, e non derivativo, le quali sono meramente naturali, e non fatte per opera, e fatto dell' uomo, per esempio le alluvioni, non sono contenute nelle Leggi dell' ammortizzazione, e però sono rilasciate alla disposizione del Gius comune.

XIX. E poichè secondo il Gius comune per tali accrescimenti non si deve accrescere il Canone durante il contratto, ne segue, che allora soltanto si può accrescere il Canone, e Laudemio, quando segue la caducità, e devoluzione, nel qual caso, siccome pare, che osti la Legge, che in detto § XVIII ordina indistintamente, che non possa accrescersi il Canone, e Laudemio nè direttamente, nè indirettamente, così le Manimorte dovranno per evitare ogni pericolo di nullità supplicare di potere accrescere il Canone, e Laudemio, secondo che sia di ragione a proporzione di essi accrescimenti meramente naturali, quali nella supplica dovranno esprimere.

XX. Dandosi nel § XXIV dalla Legge del 1769 la facoltà di affrancare, e liberare i fondi obbligati, ed ipotecati per la soddisfazione de' Legati, e Cause pie, questa facoltà non si estende a quei fondi, che sono di dominio diretto delle Manimorte e che siano in mano di Laici con titolo d'Enfitensi, di Livello, Precario, o Affitto perpetuo, ma bensì ha luogo in quei beni, che sono propri de' Laici, ed hanno aggiunto un tal peso. Onde l'affrancazione de' Beni Livellari, e simili di diretto dominio delle Manimorte dipende dalla convenzione delle parti, e così è libera alle medesime avanti che esse ne convengano. L'affrancazione poi de' fondi propri de' Laici obbligati, ed ipotecati per la soddisfazione de' legati, e Cause pie rimane in libertà de' Laici il farsi, o non farsi: ma quando essi vogliano affrancare le Manimorte non possono negarla, essendo rispetto ad esse necessaria per disposizione del predetto § XXIV.

XXI. Che se i beni siano livellari, o simili, de' quali il dominio diretto sia delle Manimorte, ed al possessore sia stato aggiunto un peso di Legati, e Cause pie diverso, ed estraneo al Canone, potrà il possessore affrancare, e liberare il suo dominio utile non dal Canone, ma dal peso predetto di Legati, e Cause pie con la surroga, come nel detto § XXIV. Onde se per esempio sia stato costituito un Livello col Canone da pagarsi annualmente, ed a titolo di Laudemio, o altro sia stato fermato un peso annuo di celebrazione di Messe, o altra opera Pia, si potrà l'Enfitenta liberare da questo peso con la surroga, come sopra. Similmente se l'Enfitenta abbia validamente donato, o altrimenti alienato il suo diritto con che il nuovo Enfitenta abbia oltre il Canone il peso annuo di celebrazione di Messe, o di altra opera pia, il nuovo Enfitenta potrà con la suddetta surroga liberarsi dal detto peso, e così affrancare, e liberare il suo utile dominio.

ARTICOLO VI.

Quali siano gli atti, de' quali i Notai possano rogarsi, e come debbono farlo.

I. S'intende proibito senza ottenere la grazia, e Decreto d'ammortizzazione, e qualunque Atto, o sia tra' vivi, o sia per ultima volontà che o direttamente, o indirettamente induca passaggio nelle Mani morte, come nel § II della Legge del 1751, e sia contrario alla detta Legge, o a quella del 1769. Onde i Notai non potranno interporre la fede pubblica, sia per li rogiti, sia per riconoscere, e verificare le mani de' disponenti, o de' testimoni negli atti privati, qualora

l'atto importi detto passaggio di beni, o di azioni, o altro, che non sia conforme alle dette due Leggi, preso l'uno, e l'altro termine di Beni, e d'azioni in tutta la possibile estensione, di cui sono capaci.

II. Avvertano perciò i Notai, che non debbono rogarsi d'alcun Atto a favore delle Manimorte, o Persone dichiarate incapaci dalle stesse due Leggi senza osservare la forma prescritta dalla Legge del 1751, §§ IV e V.

III. Negli atti *inter vivos*, o d'ultima volontà aperti, e palesi fatti a favore di Manimorte i Notai saranno solleciti d'inserire nell'atto il Decreto a forma del detto § IV, altrimenti è proibito loro il rogarsene.

IV. Quanto poi agli atti d'ultima volontà, che si celebrano occultamente, e segretamente, de' quali si parla in detto § V, la formula, che dovrà in essi inserirsi, o in principio, o in mezzo, o in fine dell'Instrumento a tenore del detto §, è la seguente.

V. « E questo il detto Testatore disse ed asserì essere, e volere, che sia « il suo Testamento, e la sua ultima volontà, la quale fece, e fa nel modo « e forma che gli permettono le Leggi del Granducato, incaricando gli Eredi « e gli Esecutori a impetrarne la grazia nel caso, che vi si ricerchi, ed in ogni « migliore, e più valido modo.

VI. Si avverta, che la maniera, e il modo di disporre prescritto nel § IV e V della Legge del 1751, è di forma dell'atto, come è disposto nel § XX della Legge del 1769, e dalla mancanza della formula qui sopra espressa ne seguiranno gli effetti, de' quali si parla nel § XXI della detta Legge; ed il Notaio incorrerà nelle pene minacciate nel § X della Legge del 1751. Del resto la predetta formula non sana la nullità, che l'atto patisse per non essere osservati i requisiti e solennità prescritte dal Gius comune, o Municipale, come si deduce dal suddetto § XX.

VII. Negli atti occulti anco all'istesso Notaio, come sono per esempio Testamenti solenni *in Scriptis*, e fiducie, quantunque la mancanza della predetta formula non possa attribuirsi al Notaio, sarà nondimeno suo dovere di avvisare e ammonire i Disponenti della necessità di dover'essere dichiarato nell'atto stesso da' medesimi Disponenti di disporre nel modo e forma, che è loro per-

messa dalle Leggi del Granducato, e della necessità d'incaricare gli Eredi, e gli Esecutori a impetrare la grazia nel caso, che vi si ricerchi, ed in ogni migliore, e più valido modo.

VIII. Tale ammonizione i Notai in questi casi dovranno fare presenti i Testimoni instrumentali per non esporre alla nullità le disposizioni, che quelli facessero in favore di Manimorte, e perciò dovranno gl'istessi Notai nel rogito dichiarare di avere ammonito, come sopra si è detto, i Disponenti; ed omettendo tal dichiarazione incorreranno nelle pene del predetto § X.

IX. E rispetto alla ricognizione delle Mani, quando le parti vogliano tenere occulto il contenuto del chirografo, dovranno i Notai dichiarare in esse recognizioni, di non sapere quello, che ivi si contiene: ma sapendo il contenuto contrario alle Leggi sopra le Manimorte, non dovranno riconoscere le Mani, altrimenti potranno incorrere nelle suddette pene.

X. Potranno i Notai rogarsi d'atti, per altro permessi, ne' quali sia nominato per Erede fiduciario, Tutore, Esecutore, amministratore, ed Economo d'Eredità o di Laici, o d'Ecclesiastici uno, o più che legittimamente godano il Privilegio Clericale, o per qualsivoglia titolo si possano pretendere sottoposti all'Ecclesiastico; le quali Persone dovranno osservare il disposto nel § IX, X e XI della Legge del 1769, che non proibisce la nomina di dette Persone, ma l'accettazione, ed esercizio, che esse facciano senza la grazia a tenore de' detti Paragrafi.

XI. Si aggiunge per l'osservanza del suddetto § XI, che i Magistrati, e Giudicanti, che in esso §§ sono autorizzati ne' rispettivi casi ad accordare provvisionalmente a' Cherici per due mesi la facoltà di mescolarsi nell'amministrazione, rimettano per l'esecuzione i Decreti da loro fatti per concedere tali licenze al rispettivo Tribunale competente alla Persona, a cui appartiene il patrimonio da amministrarsi, e si dovranno fare avanti questo Tribunale gl'Inventari, e tutti gli Atti, che legalmente debbono farsi prima d'ingerirsi nella amministrazione degli altrui patrimoni, come in tali termini ordina un Rescritto di S. A. R. del dì 27 Aprile 1769.

XII. Avanti che sia ottenuta la predetta licenza di S. A. R., o il Decreto come nel detto § XI, i Notai non interporranno la fede pubblica nè in rogiti,

nè in altri atti d'accettazione di tutela, o Cura, o sotto qualsivoglia pretesto, o titolo per fare Inventari dello stato ereditario, o altro, fino che non sia loro esibito il Decreto provvisorio di abilitazione del Magistrato Supremo, e de' rispettivi Giudicenti a tenore di quanto si dispone nel detto § XI, e in detto Rescritto.

XIII. Si osservi per altro, che se a' Notai non sia esibito detto Decreto provvisorio, e con tutto ciò quelli, che eccettuati i detti titoli hanno, o possono avere qualche interesse nell'eredità, e patrimonio, ancorchè Ecclesiastici, desiderino, che si facciano Inventari, per la maggior sicurezza, in tali casi i Notai si potranno rogare di detti Inventari, poichè ciò non è proibito dalla Legge.

XIV. Per quello, che riguarda i Patrimoni Ecclesiastici a favore di certa Persona per promuoverla agli Ordini Sacri, si osservi il § XXIII della Legge del 1769.

XV. In quanto alle Rinunzie di quelli, che vestono l'abito di Religioni ammesse in questi felicissimi Stati, queste debbono essere abdicative di tutti i beni, eccettuato il riservarsi un'anno Livello vitalizio a forma del disposto nel § XII della detta Legge. E tal riserva potranno fare con tutti quei patti e condizioni, che convengono alla natura dell'Atto, e che crederanno necessari a mettere in salvo il loro interesse nel modo, che si dice in detto § onde potranno a quest'effetto ipotecarsi i beni anche del Renunziatario.

XVI. Benchè poi siano proibiti tutti gli Atti, per i quali si faccia acquisto alle Manimorte, o per titolo lucrativo, o per titolo corrispettivo, ed oneroso, come nel § II della Legge del 1751, nondimeno per la Legge del 1769, nel § XXVI, potranno i Notai rogarsi, senza la Grazia, di quelli Atti, per li quali le Manimorte per titolo oneroso, e corrispettivo acquistino Censi, o altro, espresso nominatamente nel § XVII della stessa Legge del 1769, ed accennato nell'art. IV, § III di questa Istruzione.

XVII. In sequela del § XXXV della Legge del 1769 non è proibito a' Notai il rogarsi, o riconoscere le Mani, di Atti, per li quali non si faccia dalle Manimorte veruno acquisto, ma una alienazione.

XVIII. Potranno i Notai rogarsi d'Instrumenti, ne' quali i Forestieri dispongano di beni, che siano fuori del Granducato, a favore di Manimorte tanto di Toscana, che fuori, il che si deduce dal § IV delle Legge del 1769 che riguarda soltanto i beni esistenti nel Granducato.

ARTICOLO VII.

*Delle nullità degli atti contrari alle Leggi sopra le Manimorte,
e delle pene, nelle quali incorreranno i Notai per la trasgressione.*

I. Qualunque disposizione contraria alle Leggi del 1751, e del 1769 sopra le Manimorte sarà nulla, e di niun valore come se fatta non fosse, onde avrà luogo quanto è ordinato nel § I della Legge del 1751.

II. È necessario per altro distinguere gli atti *inter vivos*, e gli atti di ultima volontà, poichè trattandosi di atti *inter vivos*, sarà nullo totalmente l'intero Atto, ed Instrumento; solamente in favore dell'ultima volontà la contravvenzione alle dette Leggi non importerà la nullità totale dell' Atto, e dell'Instrumento, quale resterà valido, e si sosterrà nel rimanente, che sia a favore di Persone, o Corpi capaci d'acquisto, e tutto ciò che è proibito dalla Legge si avrà per non scritto, come è disposto nel § XXI della Legge del 1769.

III. In quanto alle Pene per la contravvenzione, e trasgressione di ciò, che è disposto nelle predette due Leggi, si riducano a memoria de' Notai le Pene imposte dalla Legge del 1751, nel § IX e X, e confermata nel § XXXIX della Legge del 1769, le quali a chi in qualsivoglia modo tentasse di eludere le dette Leggi, o cooperasse alla traslazione de' beni nelle Manimorte senza il preventivo Regio assenso, o Decreto d'ammortizzazione, sono pecuniarie, o afflittive di corpo ad arbitrio del Giudice; ed a' Notai, che si rogassero di atti, e disposizioni, o siano tra vivi, o referibili ad ultima volontà, direttamente, o indirettamente contrarie alle suddette Leggi, oltre la privazione del rogito viene imposta la pena di scudi dugento, e non avendo da pagarla, la carcere per un' anno.

IV. Avvertano i Notai, che non è in facoltà loro interpretare le predette due Leggi, ma che si deve osservare il disposto nel § XXXV e XXXVI della Legge del 1769, e che la Legge del 1751 deesi eseguire in tutto ciò, che di-

sponde sì rispetto al passaggio de' beni, sì rispetto alle Pene imposte, in quanto però si uniforma colla Legge del 1769 intendendosi derogato al rimanente, come è disposto nel § XXXIX della medesima Legge del 1769.

V. Finalmente il Magistrato non lascia d'avvertire i Notai, che pel § XLI della detta Legge la presente Istruzione non dee aversi per parte della legge, se non in quanto conviene con quello, che vi si dispone, e che si è fatta unicamente per farne loro intendere lo scopo, e per facilitare la retta intelligenza de' Paragrafi, che in qualche maniera interessano il loro Uffizio, acciocchè non incorrano nella nullità in pregiudizio de' privati, e nelle pene comminate contro i Trasgressori.

NOTA DEGLI ESENZIONATI

dalle Leggi delle Manimorte.

Arezzo: Spedale di S. Antonio. — Anghiari: Spedale di S. Martino. — Asinalunga: Spedale di S. Maria delle Nevi. — Altopascio: Spedale di detto luogo. — Ambra: Spedale di S. Maria. — Borgo a Buggiano: Spedale di S. Maria della Rosa. — Bagno: Spedale della Misericordia. — Cortona: Conservatorio delle Fanciulle, Spedale della Trinità, Spedale della Misericordia. — Colle: Spedale di S. Lorenzo. — S. Casciano: Spedale della Misericordia, Spedale di S. Antonino alle Staffe. — Castro Caro: Spedale de' Bianchi Disciplinati. — Castel Fiorentino: Spedale S. Lucia. — Campiglia: Spedale de' SS. Jacopo e Filippo. — Castiglione Fiorentino: Spedale della Misericordia. — Empoli: Spedale di detto luogo. — Firenze: Buonuomini di S. Martino, Conservatorio de' Poveri di S. G. B. di Bonifazio, Casa Pia di S. Salvatore detta de' Mendicanti, Casa Pia del refugio di S. Filippo Neri, Congregazione de' Poveri di S. Gio. Battista, Spedale Regio di S. Maria Nuova, Spedale di S. Maria degl'Innocenti, Spedale di San Paolo de'Convalescenti, Spedale di S. Matteo, Spedale della SS. Trinità detto degl'Incurabili, Spedale di S. Dorotea, Spedale di S. Maria dell'Umiltà detto di S. Gio. di Dio, Spedale degl'Abbandonati, Spedale del Melani, Spedale S. Tommaso d'Aquino, Spedale di S. Onofrio dell'Uccello, Spedale del Piccione, Vecchio Patrimonio d'Orsammichele. — Firenzuola: Spedale di S. Jacopo. — S. Godenzo: Spedale di S. Michele. — S. Gimignano: Spedale di S. Fina. — Lucignano: Spedale di S. Anna. — Livorno: Confraternita della Misericordia, Maestre Pie, Pie Case del Refugio, e de' Mendicanti, Spedale di S. Antonio

sotto la cura de' frati di S. Giov. di Dio, Spedale della SS. Annunziata, e S. Ranieri. — Monte Pulciano: Spedale di S. Cristofaro. — S. Miniato: Spedale di S. Maria della Scala. — Montecarelli: Spedale di S. Lorenzo. — Monteverchi: Spedale del Pellegrinaggio. — Pisa: Conservatore degl' Orfani Maschi, e Femmine della Qualconia, Eredità Fancella, Pia Casa di Misericordia, Religione di S. Stefano, Spedale Nuovo di S. Chiara, Spedale de' Trovatelli, Spedale de' Bagni di S. Giuliano. — Pescia: Spedale de' Santi Cosimo e Damiano. — Pistoia: Conservatorio delle Povere Abbandonate sotto l'Invocazione del Bambin Gesù, Spedale della Sapienza, Spedale per le Montanine, Spedale della SS. Assunta, e suoi annessi, Spedale della Misericordia. — Prato: Spedale della Misericordia. — Porto Ferrajo: Spedale della Misericordia. — Pontremoli: Spedale degl' Infermi. — Pietramala: Spedale S. Lorenzo. — Poggibonsi: Spedale di S. Giov. Battista. — Portico: Spedale di S. Maria. — Ponte a Sieve: Spedale di S. Antonio. — Pieve S. Stefano: Spedale di S. Margherita e Resurrezione. — Poppi: Spedale S. Domenico. — Scarperia: Spedale di S. Maria. — Siena: Conservatorio S. Orsola, Congregazione di S. Onofrio e de' Poveri Mendici, Congrega de' Poveri Orfanelli, Ospizio della Pietà, Opera della Cattedrale, Spedale di S. Maria della Scala. — Tagliaferro: Spedale di S. Lorenzo. — Volterra: Congregazione degl' Otto Buonomini, Spedale di S. Maria Maddalena. — Vicchio: Spedale di S. Maria. — Universale: Comunità di tutto il Granducato.

Qualunque altro Corpo, Collegio, o Università che a forma del § I della Legge possa aversi per compreso nel genere della Manimorte, non enunciato nella presente nota, e che non ne otterrà in avvenire da S. A. R. la speciale esecuzione non dovrà aversi per esente, non ostante qualunque Motuproprio, o Rescritto che avesse ottenuto precedentemente alla Legge dei 2 Marzo 1769, mentre ai detti Motuproprii, e Rescritti viene da essa in detto § espressamente derogato.

In Firenze L'anno MDCCLXXI nella Stamperia Granducale.

Istruzione ai Magistrati rappresentanti la Comunità del Contado Fiorentino, e agli altri corpi rappresentanti i Luoghi pii laicali, compresi nell'istesso contado per la vendita, o allivellazione dei beni stabili di diretto dominio delle medesime Comunità, e luoghi pii laicali del dì 23 Maggio 1774 (Estratto da un Esem. Stamp. in Fir. nella Stamperia Granducale nei Bandi e ordini del Granducato di Toscana, CXLI).

I. Per l'esecuzione dell'Articolo XXXV del Regolamento Generale per le Comunità del Contado Fiorentino concernente le vendite, o livelli degli stabili, dovranno primieramente i Magistrati Comunitativi, e gli altri Corpi, o amministratori dei luoghi pii laicali osservare, e fare osservare che i beni stabili spettanti ai patrimoni da loro rispettivamente amministrati si lasceranno a livello con facoltà di poterli alienare, e con gli altri patti e condizioni posti in fine della presente istruzione, e ciò dovrà spiegarsi volta per volta nelle Notificazioni che si faranno precedere gl' incanti.

II. I detti Magistrati, ed Amministratori dovranno ricevere o nelle loro adunanze, o per mezzo del loro Cancelliere le offerte private di chiunque sia di qualunque grado, e condizione non compreso nelle Leggi delle manimorte sopra qualunque casa, bottega, o pezzo di terra staccato o unito con casa, sopra un podere solo, o sopra più poderi riuniti insieme, e addetti a una tenuta, o sopra più poderi parte di una, e parte di un'altra tenuta, o sopra una tenuta o più tenute.

III. Ricevute che avranno le offerte, e ritrovatele a dovere, ed uniformi all'interesse dei patrimoni da loro amministrati ne faranno volta per volta partecipazione a S. A. R. per il canale del Senator Soprassindaco, e Soprintendente delle Comunità mentre credano o per la buona qualità degli Oblatori, o per le buone, e vantaggiose condizioni contenute nelle offerte, conveniente, ed utile ai patrimoni medesimi il tralasciare la solennità dell'Asta, per attendere la Sovrana approvazione.

Ma quando trovassero tali offerte non convenienti all'interesse de' rispettivi patrimoni gli faranno esporre al pubblico incanto con previa Notificazione

concepita nella forma sopra indicata per rilasciarsi al maggiore, e migliore offerente salvo sempre la Sovrana approvazione da domandarsi per mezzo del Soprassindaco predetto.

IV. Per conoscere se le offerte siano attendibili, di vantaggio dei rispettivi Patrimonj dovranno i Magistrati ed Amministratori predetti fare o far fare un decennio, e ventennio dei prodotti naturali dei beni da vendersi, o allivellarsi per mezzo dei libri della scrittura, e dove questi non fossero sufficienti, o per la promiscuazione delle rendite o per altra ragione, si procederà per mezzo di stime, e perizie.

V. Nella formazione dei decenni, o ventenni, e nelle rispettive stime nei casi nei quali occorreranno, si dovranno fare tutte quelle diminuzioni, e detrazioni, che saranno giuste per determinare un annuo canone conveniente, e permanente, perchè giustamente i conduttori si possano addossare tutti i casi fortuiti ed insoliti a riserva del caso della deperizione del fondo nella sua sostanza.

VI. Gl' incanti tanto per la vendita, quanto per l' allivellazione dei beni dovranno essere fatti in ciascuna Comunità nel luogo più adatto, ed alla presenza dei rispettivi Rappresentanti la Comunità medesima o degli Amministratori de' Luoghi più laicali e coll' intervento del rispettivo Cancelliere e dovranno ricorrere quante volte faccia di bisogno da determinarsi rispettivamente dagli stessi Magistrati, o Amministratori con render preventivamente inteso il pubblico con Notificazione, nella quale, oltre quanto è stato prescritto di sopra, sarà dichiarato il luogo, ed il giorno in cui sarà tenuto l' incanto dei beni da vendersi, o allivellarsi, ed il prezzo, o l'annuo canone, e laudemio, che sarà fissato sopra ciascuno capo dei medesimi.

VII. Il laudemio da convenirsi con i rispettivi conduttori non dovrà esser minore del prodotto di un anno del fondo, o fondi da allivellarsi, e questo dovrà pagarsi nell'atto della stipulazione del Contratto.

VIII. Potranno i Magistrati, ed Amministratori predetti a misura delle circostanze, e dei casi convenire salva l'approvazione Regia un laudemio maggiore, ed un Canone annuo minore del vero prodotto dei fondi, purchè rimanga compensato il minore annuo canone dal maggiore laudemio.

IX. Sarà in facoltà dei rispettivi Rappresentanti, ed Amministratori, nei casi, nei quali lo crederanno conveniente il dispensare salva l'approvazione Regia i conduttori dal dare uno, o più mallevadori per la sicurezza dell'annuo canone, e per l'inosservanza degli altri patti.

X. Quanto alla valuta dei bestiami, semi, strami, concii, utensili ecc. per facilitare la conclusione dei livelli potranno i rispettivi Rappresentanti ed Amministratori accordare ai conduttori, e livellari una discreta, e prudente dilazione al pagamento dei medesimi in una o più rate con riportare uno o più mallevadori di loro soddisfazione, quando la qualità del conduttore lo richiegga.

XI. Qualora dopo un discreto termine da decorrere dal giorno in cui viene restituita alle Comunità, e Luoghi pii del Contado Fiorentino la loro amministrazione, non fossero presentate offerte sopra alcuni stabili, dovranno i Magistrati, ed Amministratori predetti esporre all'asta pubblica i detti beni sopra quel canone che risulterà da un decennio o ventennio, oppure dalla estimazione da formarsi colle regole di sopra descritte per rilasciarsi al maggiore, e migliore offerente, salvo sempre l'assenso Regio, e colle considerazioni seguenti.

Patti e condizioni colle quali saranno rilasciati a livelli i beni stabili tanto delle Comunità, che dei Luoghi pii laicali del Contado Fiorentino, e da inserirsi in conseguenza nei contratti livellari tanto per le allivellazioni concluse per mezzo dell'asta quanto di quelle per offerta privata.

I. La concessione livellaria sarà fatta a favore del conduttore o conduttori, ed a loro linea mascolina di maschio in infinito, ed estinta questa a favore delle femmine nate immediatamente dall'ultimo maschio loro vite naturali duranti solamente, e non più oltre col jus accrescendi tra tutti i compresi.

II. I beni che saranno dati a livello si repoteranno a tutti gli effetti di ragione come appodiatii e quasi allodialii, e perciò i livellari e conduttori dei medesimi ne potranno disporre per gli atti tanto tra vivi che di ultima volontà.

III. I livellari e possessori di detti beni s'intenderanno che ne abbiano

disposto non solo quando avranno dei medesimi fatta una special menzione negli atti tra i vivi o di ultima volontà, ma anche quando avranno fatta una obbligazione generale dei beni, o una istituzione universale di Erede ed i suddetti beni sempre ed in ogni caso, e tempo conserveranno l'ipoteca una volta legittimamente impressa, salvo sempre il canone a favore della Comunità o luogo pio, da non risolversi per la reversione dei beni tanto nel caso dell'estinzione della linea investita, quanto nell'altro caso della caducità.

IV. In qualunque caso di alienazione tanto volontaria che necessaria a favore di persone estranee, e non comprese nella concessione livellaria, tanto l'alienante che l'alienatario saranno tenuti, ed obbligati sotto la pena della nullità dell'atto di rendere inteso il Magistrato Comunitativo, o rispettivamente gli Amministratori del luogo pio dell'alienazione seguita, acciò possa procedersi al nuovo contratto di allivellazione a comodo dell'alienatario, e di lui linea mascolina in infinito comprese le femmine dell'ultimo maschio loro vite naturali duranti per l'istesso canone, e cogli stessi patti, e condizioni convenute nel primo contratto d'investitura a riserva del laudemio, il quale in tutte le ulteriori alienazioni, e rispettive investiture dovrà essere la quarta parte del laudemio stabilito fin da principio.

V. Nel caso che i beni allivellati ritornassero alla Comunità o luogo pio per devoluzioni colpose, o per linee finite sempre che non ne sia stato disposto dai compresi o per atti tra i vivi o di ultima volontà rimarrà riservato il diritto di rinnovazione a favore di quelle persone, alle quali competesse di ragione per l'istesso canone, e laudemio convenuto nella prima investitura, purchè oltre il vincolo del sangue siano anche eredi intestate dell'ultimo compreso.

VI. L'annuo canone dovrà essere in quella somma, ed in quella specie che rimarrà stabilito o nelle private offerte, o nell'asta pubblica salvo sempre il Regio assenso.

VII. Tutti i chiamati, e compresi dovranno pagare colla solidale tra essi l'annuo canone interamente, ed alla scadenza di ogni semestre la rata senza potere domandare diminuzione, o defalco alcuno per qualunque caso, ed accidente fortuito tanto pensato, che impensato, e non solito accadere i quali infortunati rimarranno a carico dei conduttori, eccettuato il caso che perisse la

sostanza del fondo, o in tutto, o in parte, nel qual caso dovranno i conduttori conseguire una proporzionata diminuzione di canone relativa alla perdita dell'annua entrata senza potere domandare rimborso, o restituzione di tutto, o parte del laudemio; quale sempre rimarrà nel dominio della Comunità, o luogo pio padrone diretto.

VIII. I conduttori, e compresi nelle concessioni livellarie saranno tenuti, ed obbligati piuttosto migliorare che deteriorare i fondi, e di quelli servirsi ad uso di buoni, e fedeli livellari.

IX. Tutti i miglioramenti che si faranno dai compresi di qualunque natura, e specie ancorchè grandiosi, ed eccessivi, e non connaturali al contratto di livello ritorneranno alla Comunità padrona diretta, o luogo pio ecc. tanto nel caso di devoluzione colposa che di estinzione di linea senza che la Comunità, o luogo pio sia tenuta a bonificare somma alcuna per detti miglioramenti.

X. I conduttori, e compresi nelle concessioni livellarie saranno tenuti nel termine di due mesi da decorrere dal giorno che sarà stipulato il contratto, di consegnare ai rispettivi Magistrati, o Amministratori pro tempore dei luoghi più le rispettive piante dei beni presi a livello soseritte, ed approvate dalle rispettive parti, come pure l'inventario delle Porte, impostami, ferri, toppe, e chiavi ecc. perchè sempre costi dello Stato e grado, nel quale sono stati consegnati i beni.

XI. Dovranno i chiamati, e compresi nelle concessioni livellarie ogni 29 anni riconoscere a tutte loro spese i beni che avranno preso a livello, colla descrizione dello Stato, e grado, nel quale si troveranno, e colla apposizione dei confini moderni, e dovranno confessare per pubblico istrumento essere i beni livellari di diretto dominio della Comunità, o luogo pio ecc. con dover consegnare una libbra di cera bianca alla Comunità medesima, o luogo pio laicale rispettivamente padrone diretto dei fondi allivellari.

XII. Non pagando i compresi nelle concessioni livellarie il canone convenuto per due anni, o facendo tanto debito che ascenda all'importo di due annate, o deteriorando notabilmente i beni a dichiarazione, ed arbitrio di uomo prudente, s' intendano subito decaduti dal livello senza potere ricorrere al beneficio della purgazione della mora, al quale dovranno solennemente rinunziare:

e la Comunità, o luogo pio laicale per mezzo dei suoi Ministri potrà prendere il possesso di detti beni senza alcun decreto di giudice con concedere i medesimi a livello ad altre persone laiche salvo l'assenso Regio.

XIII. Dovranno i primi conduttori per il pagamento dell'annuo canone, e per l'osservanza degli altri patti obbligare tutti i beni propri presenti, e futuri, ed i beni ancora di tutti i compresi nell'investitura, per i quali dovranno promettere de rato con dare uno, o più mallevadori solidali nei casi, nei quali il Magistrato della Comunità, o gli Amministratori del luogo pio gli crederanno necessari.

XIV. I beni concessi a livello ritorneranno alla Comunità padrona diretta, o luogo pio per l'estinzione della linea mascolina dei compresi, e per la mancanza delle femmine insieme con tutti i miglioramenti, ancorchè grandiosi, ed eccessivi con laudemio, e spese, quando non ne sia stato disposto dai compresi o per atti tra vivi, o di ultima volontà per riconcedersi a livello per quel laudemio, e canone, che sarà giusto, e conveniente salvo l'assenso Regio.

XV. I rispettivi contratti dovranno stipularsi a tutte spese dei conduttori comprese ancora quelle degl' incanti, ed intiera gabella, quando questa non venga graziosamente condonata da S. A. R.

XVI. Sarà in facoltà del Magistrato pro tempore della Comunità e rispettivamente degli Amministratori del luogo pio, cui appartenesse in proprietà il fondo allivellato, di mandare uno, o più ministri di sua soddisfazione in qualunque tempo per riconoscere lo Stato, e grado dei beni allivellati per prendere di poi provvedimenti che saranno di ragione.

Dato in Firenze questo dì 23 Maggio 1774.

PIETRO LEOPOLDO

V. ANGELO TAVANTI

FRANCESCO BENEDETTO MORMORAI.

Istruzioni approvate da S. A. R. con suo Veneratissimo Motuproprio del dì 24 Maggio 1783, per le Comunità, ed Amministrazioni dei Luoghi Pii laicali, ed altri Patrimoni Comunitativi, e per i Capi delle Regie, e pubbliche Aziende relativamente alle Cessioni, ed Affrancazioni dei Livelli contratti colle dette Aziende in tempi anteriori all' Epoche dei moderni Regolamenti approvati dalla R. A. S. per i nuovi Livelli dei Beni Stabili attenenti alle medesime Aziende (Bandi e ordini del Granducato di Toscana, Cod. XI, n. CLXVIII).

Venendo presentate Suppliche per Cessioni di Livelli contratti colle Comunità, Luoghi Pii laicali, ed altri Patrimoni Comunitativi, come anche colle Regie, e pubbliche Amministrazioni avanti l' Epoche dei moderni Regolamenti approvati da S. A. R. per i nuovi Livelli delle precaccennate Aziende, i Magistrati delle Comunità, gli Amministratori dei Luoghi Pii, e Patrimoni Comunitativi, ed i Capi delle altre Aziende suddette faranno determinare sullo stato attuale dei Beni fatte le detrazioni, che saranno di ragione, tanto il Canone, che il Laudemio da pagarsi dal Cessionario per mezzo di stime, e Perizie regolari coll' intervento del Decreto del Giudice competente per quello riguarda tanto l' approvazione della nomina dei Periti che dovranno eseguire le stime quanto ancora l' autenticità, e convalidazione delle stime medesime.

Ed in seguito sarà reso conto nelle solite forme alla R. A. S. del risultato per attenderne la Sovrana Approvazione.

Ed approvate che siano dalla prefata S. A. R. tali Cessioni sarà proceduto con i rispettivi Cessionari alla stipulazione del nuovo Contratto con i medesimi patti, condizioni, e cautele, con i quali si celebrano gl' Istrumenti dei moderni Livelli per interesse delle dette Aziende secondo i nuovi Regolamenti.

Nei casi, nei quali venisse domandata l' Affrancazione dei Livelli condotti avanti gli enunciati nuovi Regolamenti si dovrà colle medesime regole come sopra prescritte, stabilire il valore attuale dei Beni che si volessero affrancare, avvertendo che resti sempre consolidato l' utile col diretto dominio nella Persona dell' Affrancatario, il quale come Compratore di tutti i diritti, ragioni, ed azioni competenti al Padrone diretto sul Fondo affrancato verrà ad esserne l' unico Proprietario, e sarà come tale riguardato, e trattato a tutti gli effetti.

Ed anche di questi affari dovrà rendersi conto a S. A. R. nelle forme consuete per attenderne similmente la Sovrana sua Approvazione coll' avvertenza di referire se le stime del valore attuale dei Beni, dei quali venisse domandata l' Affrancazione siano inferiori al Capitale, sul quale si ragguaglia il Canone.

V. ANTONIO SERRISTORI
MARMI.

APPENDICE VI al n. 54.

Motuproprio del 22 ottobre 1785 sui livelli da contrarsi per l' avvenire della manimorte soggette all' ammortizzazione (Bandi etc. CIL).

Sua Altezza Reale volendo stabilire un sistema uniforme per le alienazioni dei Beni Ecclesiastici ha comandato che per maggior facilità, e chiarezza, e per provvedere al miglior servizio pubblico, siano pubblicate le annesse Istruzioni, e vuole che queste servano di regola costante, ed invariabile da osservarsi da tutti li Amministratori de' Patrimoni Ecclesiastici, Operai, Soprintendenti, ed altri Amministratori dei Luoghi pii Ecclesiastici, e da tutti i Magistrati, Ministri, e Tribunali del Granducato, derogando a qualunque Legge, Ordine, Motuproprio, ed Istruzione precedente.

Ed il Segretario del Regio Dritto partecipi gli ordini opportuni per l' esecuzione. Dato li ventidue Ottobre millesettecento ottantacinque.

PIETRO LEOPOLDO
V. ALBERTI
C. BONSI.

Istruzioni per le Alienazioni dei Beni dei Patrimoni Ecclesiastici, dei Monasteri di Monache, e Conservatori, e degli altri luoghi Pii Ecclesiastici del Gran Ducato.

I. Primieramente a scanso di dubbiezze si dichiara che per Patrimoni Ecclesiastici, qualora non sia aggiunta altra distinzione, debbano intendersi quelli modernamente stabiliti per provvedere ai bisogni delle Diocesi del Gran Ducato, ed amministrati dagli amministratori deputati da Sua Altezza Reale.

II. Per regola generale, e costante in tutte le alienazioni dei beni dei Patrimoni Ecclesiastici, Monasteri e Conservatori, ed altri Luoghi Pii dovranno osservarsi le solennità che si praticano nelle alienazioni dei beni dei Minori, e dei Pupilli senza ammettere veruna altra solennità estranea, o proveniente dalla potestà ecclesiastica, e perciò dovrà sempre procedersi per mezzo di pubblico Incanto, salve le seguenti limitazioni, e quando non sia ordinato diversamente.

III. Nelle alienazioni in vendita dovranno sempre preferirsi senza Incanto con l'aumento del 10 per cento sopra le stime, anche in concorso di eguali, e maggiori offerte, in primo luogo i Condomini e tutti gli altri che per disposizione di ragione comune, o municipale sono, o si considerano come tali, come gli Entratutari, i Livellari, e gli Affittuari a lungo tempo.

In secondo luogo per le Case i Pigionali, e per le Terre i rispettivi Lavoratori, ed ai Lavoratori, pagando la terza parte del prezzo nell'atto del contratto si potrà accordare una dilazione maggiore di quella che sia prescritta agli altri per il pagamento del restante del prezzo, con che di questa maggiore dilazione, non possono godere quelli, ai quali i Contadini rivendessero l'Effetto prima di averlo intieramente pagato.

Per l'alienazione a Livello non sarà dovuto privilegio, o preferenza assoluta ad alcuno, ma in eguaglianza di offerte saranno preferiti per le case i pigionali, e per le Terre i Lavoratori, qualora siano trovati abili a sostenere il peso del Livello, ed a corrispondere con sicurezza al Canone.

E perciò prima di procedere all'Incanto dovranno tenersi in Tavola esposti al pubblico i Beni che dovranno alienarsi con le rispettive stime, e con l'assegnazione di venti giorni a tutti quelli, che secondo il disposto di sopra hanno la prelazione in primo, e secondo luogo a presentare la loro dichiarazione, e ad avere giustificata concludentemente la suddetta qualità, altrimenti spirato il suddetto termine, si avrà il loro silenzio come una renunzia espressa ad ogni prelazione che potesse loro competere, e si procederà al pubblico Incanto, o al rilascio a favore d'altri Oblatori con quelle condizioni che saranno credute più vantaggiose alle rispettive Amministrazioni.

IV. Per facilitare la più sollecita alienazione de' Beni dei Patrimoni Ecclesiastici, si continoveranno per un'anno dalla data delle presenti Istruzioni, le Vendite, e le Allivellazioni di medesimi anche senza Incanto con il 10 per

cento sopra le Stime a forma degli Ordini emanati, con che doppo questo termine cessi anche rispetto ad Essi tale eccezzuazione.

V. In difetto di Compratori dovranno esporsi i Beni all'Incanto per il Livello col patto di pagare il Laudemio eguale ad un'annata di Canone, ed in luogo di Mallevadore sarà permesso di dare un'annata di Canone a fondo perduto, defalcando però il frutto annuo del Canone che sarà convenuto.

VI. Dovranno attendersi le offerte fatte doppo le liberazioni fino all'approvazione, essendo però superiori a quelle dei rilasci almeno per la vigesima parte, ed in questo caso si esporranno i Beni a nuovo Incanto, quando le circostanze non esigessero diversamente.

VII. Tutto ciò dovrà osservarsi nelle Vendite, e Livelli che non avessero per anco ottenuta la Sovrana Approvazione.

VIII. Rispetto ai Beni che resteranno inalienati per mancanza di oblatori potranno i rispettivi Tribunali, e Giudicenti, salvo il Consenso degli Amministratori dei Patrimoni Ecclesiastici, degli Operai, Sopraintendenti, e legittimi Amministratori dei rispettivi Luoghi Pii, procedere liberamente alli sbassi legali ordinarii, ed arbitrarii fin che non si trovino oblatori; E in difetto di oblatori non ostante li sbassi, potrà procedersi dai medesimi Giudicenti, salvo parimente il Consenso come sopra all' elezione d' un Periziore, ed all'Incanto dei Beni sopra le nuove Stime.

IX. In concorrenza di più offerte private col 10 per cento, o altra maggior somma sopra le stime, quando queste siano fatte da persone che godano di un eguale preferenza, dovranno sempre i Beni esporsi all' Incanto.

X. I Livelli de' Beni de' Patrimoni Ecclesiastici dovranno farsi nella forma, e con i patti e condizioni già stabilite nei Regolamenti veglianti per i Livelli di Luoghi Pii sottoposti ai Magistrati Comunitativi, e con le condizioni, e dichiarazioni contenute nell' annesso Regolamento per i Livelli; saranno questi sempre affrancabili: ben inteso però, che per i Livelli fatti avanti l'epoca dei moderni Regolamenti, si proceda per mezzo di Perizie, e non sul Canone attuale, osservando pienamente tutto ciò che è stato prescritto sopra questa materia nella Memoria Istruttiva per gli Amministratori dei Patrimoni pubblici, o Regi

approvata con Rescritto dei 20 Febbraio 1784 e pubblicata con Circolare del Soprassindaco della Camera delle Comunità del dì 23 Marzo 1784.

XI. Dovrà pagarsi nell'atto del Contratto almeno la terza parte del prezzo rispetto ai Patrimonii Ecclesiastici, ed il rimanente nel termine al più di sei anni, ed in quanto ai Monasteri di Monache, Conservatorii, ed altri Luoghi Pii generalmente, sarà in facoltà dei rispettivi Operai, Sopraintendenti, ed Amministratori di convenire nella forma crederanno più utile, e vantaggiosa al Luogo Pio, ben'inteso che non possano rilasciare in mano ai Compratori più di due terzi del prezzo col frutto recompensativo del tre per cento l'anno, e col riservo del dominio sopra tutto il fondo fino all'intero pagamento del prezzo.

XII. Non convenendo però all'Interesse, ed alla buona Economia dei Patrimonii Ecclesiastici di creare dei piccoli nomi di debitori, allorchè nelle Vendite dedotta la terza parte del prezzo da pagarsi sempre nell'atto del Contratto, resterebbe in mano ai Compratori una somma minore di scudi 100 dovrà convenirsi il total pagamento del residuo del prezzo dentro un termine al più di sei Mesi senza verun frutto, sospesa frattanto la celebrazione dell'Istrumento, e questa condizione dovrà esprimersi nella tavoletta dell'Incanto.

XIII. Le Liberazioni, e Vendite che fossero state fatte, e convenute fino al presente in una diversa forma, e che non fossero per anco state approvate, dovranno regolarsi col medesimo sistema, e per ciò dovranno sentirsi i rispettivi compratori; ed esigersi dai medesimi una dichiarazione, se vogliono uniformarsi al sistema proposto rispetto al pagamento del prezzo, ed in caso di dissenso dovranno alienarsi i Beni con le regole prescritte sopra.

XIV. Tutte le alienazioni dei Beni che non eccedono la stima di scudi 50, a scanso di spese dovranno approvarsi senza veruna spesa dal Segretario del Regio Diritto sopra le informazioni stragiudiziali dei rispettivi Giudici, e Tribunali, Amministratori dei Patrimonii Ecclesiastici, ed altri Luoghi Pii, Operai di Monasteri di Monache, e Sopraintendenti dei Conservatori, e con quelle Cautele, e Condizioni che crederà necessarie per assicurare la giustizia dei contratti, ed il rinvestimento del prezzo in vantaggio del Luogo Pio, o in altri Capitali fruttiferi del Gran-Ducato cauti, e sicuri.

XV. Le altre alienazioni di maggior somma dovranno sottoporsi all'appro-

vazione, per i Beni della Città di Firenze e delle Giurisdizioni Civili sottoposte nel Criminale al Tribunale Supremo di Giustizia, del Magistrato Supremo, per i beni della Città di Siena del Magistrato Supremo del Concistoro, e nel rimanente del Gran-Ducato de' rispettivi Vicarii Regi.

XVI. Gli atti per gl' Incanti dovranno farsi sempre per regola costante nei Tribunali del luogo dove sono posti i Beni dependentemente dalle istanze degli Amministratori dei Patrimonii Ecclesiastici, Operai, Sopraintendenti ecc. ai quali dovranno rimettersi i Decreti di Liberazione salva però la facoltà ai medesimi di fare sperimentare gli Incanti anco in altri Tribunali dove crederanno più vantaggioso all' interesse delle rispettive Amministrazioni.

XVII. Dovranno però i suddetti rispettivi Magistrati, Vicarii Regi far procedere alla Stima giudiziaria dei Beni quando non siano stati precedentemente stimati, ed essendo stati stimati e fissato la Contrattazione sopra tali stime, qualora abbiano dei giusti motivi di dubitare della giustizia delle medesime, dovranno eleggere Ex officio altri stimatori, che assicurino della giustizia delle Stime fatte, e rinnovare gl' incanti per assicurarsi della giustizia, e regolarità delle alienazioni prima di proferire il Decreto d'approvazione, che dovrà interpersi con sommaria cognizione di Causa, e recedere dagli Incanti, qualora credano che questi non possano rendere migliori le condizioni dei rispettivi Patrimonii, e Luoghi Pii.

XVIII. Trattandosi di Beni situati in diverse Giurisdizioni sarà in libertà delle Parti a scanso di spese, e di molteplicità di atti di convenire sulla scelta d' uno de' rispettivi Magistrati, o Vicarj Regi, ed in caso di discordia deciderà il Segretario del Regio Dritto chi debba interporre il Decreto per la Validità del Contratto.

XIX. Saranno soggetti al suddetto Decreto d'approvazione generalmente tutte le Contrattazioni, Permute, Transazioni, Obbligazioni, ed Ipoteche speciali sopra qualunque stabile spettante ai suddetti Patrimoni Ecclesiastici, Monasteri Conservatorj, Case, e Conventi di Regolari tanto maschi che Femmine, Benefizj tanto semplici che qualificati, uffizature, Legati, ed Amministrazioni Ecclesiastiche, ed a qualunque Istituto o Luogo Pio Ecclesiastico del Gran Ducato fra gli Ecclesiastici Proprietarj, o Amministratori, ed i Laici; o fra i Laici

che ne abbiano la legittima Amministrazione, ed altre Persone Laiche; o fra le Persone, o Corpi ecclesiastici fra di loro.

XX. I Luoghi Pii Benefiziati, o Loro Amministratori non potranno in alcuna maniera essere coartati ad alienare i Loro Beni, salvo quanto si dirà in appresso rispetto alle Case, e Botteghe dei Monasteri di Monache, e Conservatorj, ma volendo alienarli, o aderire alle richieste che venissero loro fatte, dovranno esibire le convenzioni che avranno stabilite con gli Alienatarij per il loro reciproco interesse, tanto per il pagamento del prezzo che per l'altre cautele che crederanno convenienti avanti i Magistrati, e Vicarj Regi rispettivi, i quali senza ammettere alcun Decreto, o atto di qualunque Giurisdizione Ecclesiastica come estraneo alla natura di simili affari meramente temporali, procederanno sommariamente, ed osservate le solennità solite osservarsi nei Contratti dei Pupilli, e dei Minori a termini di ragione comune, e municipale, a quelle dichiarazioni che crederanno di giustizia per accordare, o negare la Approvazione, conforme è stato prescritto sopra al § II.

XXI. E per assicurarsi dell'utilità, e giusta causa d'alienare, dovrà tenersi generalmente la regola, se si tratta di Benefizi soggetti al Patronato, di sentire, e citare non solo i Rettori, ed Economisti quando l'Istanza venisse fatta da altri, ma anco i Patroni, e di non approvare l'alienazione, e Contrattazione senza l'espresso loro consenso.

XXII. Nei Benefizi di libera Collazione dovrà deputarsi il Procuratore, o Curatore al Benefizio in Luogo del Patrono.

XXIII. Per i Beni dei Conventi di Regolari, Collegi, Università, ed altri Corpi morali, eccettuati i Monasteri di Monache, e Conservatorj, dovrà sempre intervenire il legittimo Partito del Corpo, Collegio, Università, o Luogo Pio, a cui appartiene il fondo, che cade in contrattazione, dal quale resulti il legittimo consenso.

XXIV. I Beni delle Mense Vescovili, e dei Benefizj di Patronato Regio, Pubblico, e Comunitativo, o di Luoghi Pii dipendenti dalla pubblica Potestà, qualora eccedano la stima di scudi 50 non potranno alienarsi, nè contrattarsi senza la precedente Sovrana Approvazione; Ed il Segretario del Regio Dritto dovrà farne alle occorrenze l'opportuna partecipazione a S. A. R., sentito ri-

spetto ai Beni delle Mense Vescovili l'Avvocato Regio, e rispetto agli altri Benefizi i rispettivi Giusdicenti locali.

XXV. Per determinare il giusto valore dei Beni da alienarsi, sarà in facoltà dei rispettivi Amministratori, Operai, Soprintendenti ecc. di procedere per mezzo di stime, o sul Decennio, o Ventennio, secondo che crederanno più espediente.

XXVI. Le Alienazioni delle Case, e Botteghe de' Monasteri di Monache, o Conservatori dovranno farsi indispensabilmente, qualora non siano d'uso delle Monache, o Convittrici, e loro persone di servizio, ovvero contigue o confinanti alle Fabbriche dei Monasteri loro; ma rispetto ai Beni di Suolo, dei quali non s'intende ordinata coattivamente l'Alienazione, potranno gli Operai, e Soprintendenti rispettivi prestarsi secondo le richieste, avendo sempre in mira il vantaggio, e l'interesse del Luogo Pio.

XXVII. Quando le stime fatte dagli Operai, e Soprintendenti, o il risultato del Decennio, o Ventennio si credesse gravoso, ed eccessivo, subito che sarà convenuta l'alienazione dovrà procedersi alle Perizie giudiziali secondo il disposto del § XVII.

XXVIII. Dovranno essere a carico dei Compratori tutte le Gravezze, Dazii, e Imposizioni Regio, e Comunitative di qualunque genere tanto presenti che future, come pure tutte le Spese di Incanti precedenti immediatamente all'Approvazione, Contratto, ed altro rispettivamente; e nel detrarre la Decima, o Estimo dovrà starsi alla Decima, o Estimo corrente nel giorno in cui sarà celebrato il Contratto, dovendo restare a vantaggio o danno del Compratore ogni aumento o diminuzione successiva.

XXIX. Dovranno parimenti i Compratori, e Alienatari consegnare gratis ai rispettivi Amministratori dei Patrimonii Ecclesiastici, Operai e Soprintendenti dei Monasteri una Copia autentica dei Contratti per il Rogito dei quali dovranno i medesimi lasciarsi in piena libertà di scegliere quel Notaro che sarà di loro soddisfazione.

XXX. Tutte le prime Contrattazioni dei Beni che si alieneranno dai Patrimonii Ecclesiastici, Spedali, Luoghi Pii, Monasteri o Ecclesiastici, per or-

dine espresso di S. A. R., dovranno essere intieramente esenti dal pagamento della Tabella.

XXXI. Quando gli Oblatori offeriranno all'Incanto per persona da nominarsi dovranno immediatamente dopo la liberazione nominare la persona per cui avranno fatta la loro offerta, e dovrà dichiararsi espressamente nel Decreto di liberazione, e questo metodo si osserverà in tutti i casi.

XXXII. Il prezzo dovrà impiegarsi prima nella soddisfazione dei debiti fruttiferi, o nell'affrancazione dei pesi, e poi nell'acquisto di Luoghi di Monte o Crediti pubblici nel Gran-Ducato, ed in difetto in Censi con Luoghi Pii, o con particolari con le debite cautele, e nella forma più utile, e vantaggiosa al Luogo Pio, come deve fare qualunque vigilante Amministratore, con che però i due terzi del prezzo, od altra minor somma non possano esser mai per qualunque titolo depositati, o pagati se non col danaro contante, o con la voltaura di tanti Luoghi di Monte, o Crediti Pubblici, o Censi, o in altra forma cauta, e sicura come sopra. Nelle Allivellazioni la somma che si ritirerà per il Laudemio, e quella che si ritirerà per l'annata a fondo perduto, si considererà sempre come parte del fondo, e perciò sarà soggetta alle stesse regole per il rinvestimento, nè mai i Rettori delle Chiese, Benefizi, ed Ufiziature che ne allivellassero i Beni potranno far proprie tali somme, nè considerarle come una rendita eventuale a loro dovuta.

XXXIII. I Debitori o per Pigioni, o per Canoni di Livelli o Affitti, o per deterioramenti o danni cagionati al fondo non potranno godere alcun beneficio di prelevazione secondo ciò che si dispone nelle presenti Istruzioni, se prima della loro offerta non avranno interamente liquidati, e saldati i loro debiti e risarciti i danni.

XXXIV. Non saranno permessi gli acquisti dei Beni dei Patrimoni Ecclesiastici, nè dei Monasteri di Monache, e dei Conservatori alle Persone e Collegi incapaci d'acquisto per la resistenza della Legge d'Annunziamento, se non saranno abilitati con la Grazia da ottenersi per i consueti canali, ma non sarà loro impedito d'offerire all'Incanto, salvo la Grazia, per sè, o per persona da nominarsi per evitare le spese del nuovo Incanto.

XXXV. I Livelli de' Monasteri di Monache, ed altri Luoghi Pii Ecclesiastici compresi nella Legge di Ammortizzazione dovranno farsi a forma del § 18 della Legge de' 2 marzo 1769.

XXXVI. Tutte le Alienazioni fatte con le suddette regole saranno esenti da qualunque Sovrana speciale Approvazione, e potrà procedersi dopo il decreto d'Approvazione de' rispettivi Magistrati, e Vicari Regi dagli Amministratori, Operai, Soprintendenti, ecc., alla celebrazione degli opportuni Contratti, dichiarando per regola che il predetto Decreto d'approvazione dei rispettivi Magistrati di Firenze, e Siena, e dei Vicari Regi, e la Licenza del Segretario del Regio Diritto da accordarsi senza veruna spesa nei rispettivi casi saranno necessari, e di forma dell'Atto indispensabilmente, quando le Contrattazioni non siano approvate da special Rescritto Sovrano sopra le solite Partecipazioni dei Magistrati, e Ministri che hanno l'obbligo di impetrarne specialmente il Regio Assenso, e dovranno servire per quiete delle Parti, e per validità dell'Atto, sicchè senza l'intervento di questa solennità sieno, e s'intendano a tutti gli effetti nulle, e di nessun valore tutte le Contrattazioni dei Beni di Patrimoni Ecclesiastici come di tutti gli altri Beni Ecclesiastici che fossero fatte senza il suddetto Decreto, Licenza, o Rescritto Sovrano.

XXXVII. Generalmente in tutte le Alienazioni dei Beni sarà proibito a tutti i Ministri, ed Impiegati delle rispettive Aziende di attendere direttamente o indirettamente all'acquisto de' Beni spettanti all'Azienda ove servono, alla pena della nullità del Contratto, e della perdita delle spese.

XXXVIII. Tutte le suppliche, ed istanze che saranno presentate per affari, su' quali è stato disposto nelle presenti Istruzioni, potranno dal Segretario del Regio Diritto rimettersi ai rispettivi Magistrati, Vicari, Giurisdicenti, Amministratori, Operai, e Soprintendenti per risolverle secondo le regole sopra stabilite, quando per qualche circostanza particolare il Segretario del Regio Diritto non credesse di doverne render conto a S. A. R., o non ne fosse espressamente incaricato con una special Commissione.

Li 22 ottobre 1785.

V. ALBERTI.

C. BONSI.

*Regolamento e condizioni da apporsi nei contratti dei Livelli dei Beni, dei Patrimoni
Ecclesiastici dichiarati esenti dalle Leggi di Ammortizzazione con Rescritto del
30 giugno 1785.*

I. Nei Livelli dei Beni de' Patrimoni Ecclesiastici i Terreni boschivi saranno stimati distintamente per il valore del suolo, e per il valore del legname tanto da fuoco, che da lavoro, che vi si trovasse esistente, e dagli Acquirenti a Livello dovrà pagarsi in contanti nell'atto della stipulazione del Contratto l'importare del detto legname nel grado in cui si troverà al tempo dell'Allivellazione; e non volendo attendervi quello che avrà fatta l'offerta per il Livello, potrà il legname medesimo venderli separatamente ad altri.

II. Saranno tenuti gli Acquirenti a Livello a pagare nell'atto della stipulazione del Contratto il valore dei bestiami, semi, paglia, strami, attrezzi, ed altro, che si trovasse di amovibile sopra i rispettivi Terreni, secondo le stime da farsi da due periti, uno per parte, e dal terzo perito in caso di discordia, o potranno domandare una discreta composizione o dilazione da convenirsi per tal pagamento, previa una idonea Mallevadoria.

III. Tutte le gravezze, Dazzi, ed Imposizioni ordinarie, e straordinarie, solite ed insolite, tanto presenti, che future, e nominatamente anco la Tassa d'Accollo sostituita a quella della Decima qualunque siasi al tempo dell'Allivellazione, o sia per essere in futuro, compresa la Voltura, separazione e nuova descrizione, quando occorra, e qualunque altra imposizione, o dazio, niuno escluso, nè eccettuato, saranno a carico indistintamente dei rispettivi livellari, senza che per verun titolo possa da essi pretendersi alcun rimborso.

IV. I rispettivi contratti dovranno stipularsi a tutte spese dei conduttori, con obbligo di darne una copia autentica senza spesa al rispettivo patrimonio ecclesiastico insieme con la fede autentica della fatta Voltura della Decima dentro il termine di un mese, con più le spese di tutti gl'incanti immediati, e non interrotti, che fossero seguiti prima che sia approvata la concessione a Livello dei rispettivi beni, eccettuata soltanto la gabella che potesse essere dovuta all'Ufficio delle Gabelle dei Contratti, quale S. A. R. per facilitare l'alienazione dei beni dei patrimoni ecclesiastici, si è degnato di condonare per la prima condizione livellaria. Volendo però, che tutte le altre successive

contrattazioni, che si faranno di tali beni pelli Acquirenti, o da quelli, che avranno causa da essi, siano sottoposte a quelle gabelle, e diritti che sono prescritti degl'Ordini Veglianti.

V. I Livelli saranno concessi a favore del conduttore, o conduttori, ed a loro Linea Mascolina di Maschio, in infinito, ed estinta questa a favore delle Femmine nate immediatamente dall'ultimo Maschio loro vite naturali duranti solamente, e non più oltre con il Ius accrescendi fra tutti i compresi.

VI. I beni, che saranno dati a Livello si repoteranno a tutti gli effetti di ragione, come approdiati, e quasi allodiali; e perciò i conduttori dei medesimi potranno disporre, ed alienarne il Dominio utile o in tutto, o in parte per atti tanto fra vivi, che di ultima volontà, con dichiarazione, ed a condizione per altro, che in tali casi passi anche nell'Alienatario parziario l'obbligazione solidale a favore del patrimonio Ecclesiastico rispettivo, come padrone diretto, per il pagamento dei canoni, e per l'adempimento degli altri patti, e condizioni del Contratto.

VII. Saranno tenuti ed obbligati i compresi nelle concessioni livellarie sotto la pena della nullità dell'atto, di rendere inteso nel termine di un mese il Regio Amministratore del rispettivo patrimonio ecclesiastico padrone diretto dell'Alienazione seguita tanto per una causa volontaria, che necessaria, perchè possa procedere al nuovo contratto coll'Alienatario.

VIII. L'annuo canone dovrà essere in quella somma, che rimarrà stabilita dalle offerte fatte o all'incanto, o privatamente, salvo il decreto d'approvazione de' Magistrati, e Vicarii Regi, e la licenza del Segretario del Regio diritto nei rispettivi casi.

IX. Il Laudemio dovrà pagarsi nell'atto della stipulazione del contratto, e questo non dovrà essere minore d'un annata di canone del fondo, o fondi da allivellarsi.

X. Tutti i chiamati, e compresi dovranno pagare con l'obbligo solidale fra essi l'annuo canone intieramente, ed alle scadenze, che verranno stipulate, ancorchè i beni siano divisi fra detti chiamati, e compresi, senza poter domandare diminuzione, o defalco alcuno per qualunque caso, ed accidente anche

fortuito, tanto pensato, che impensato, e non solito ad accadere sull'entrate, o frutti dei beni allivellati, quali infortunii rimarranno a carico dei conduttori eccettuato il caso, che perisse la sostanza del fondo o in tutto, o in parte, nel qual caso dovranno i conduttori conseguire una proporzionata diminuzione di canone corrispettiva alla perdita dell'annua entrata senza poter domandare rimborso, o restituzione di tutto, o parte del Laudemio, quale sempre rimarrà in dominio del rispettivo patrimonio Ecclesiastico padrone diretto.

XI. I conduttori, e compresi nelle concessioni Livellarie saranno tenuti, ed obbligati piuttosto a migliorare, che deteriorare i fondi, e di quelli servirsi ad uso di buoni e fedeli Livellarii.

XII. Tutti i miglioramenti che si faranno dai compresi di qualunque natura, e specie, ancorchè grandiosi ed eccessivi, e non connaturali al contratto di Livello ritorneranno al rispettivo Patrimonio Ecclesiastico padrone diretto tanto nel caso di devoluzione colposa, che di estinzione di Linea, senza che ne sia stato disposto come sopra, ed il Patrimonio suddetto, e per esso il rispettivo Amministratore Regio non sarà tenuto a buonificare somma alcuna per detti miglioramenti.

XIII. I Conduttori, e Compresi nelle Concessioni Livellarie saranno tenuti nel termine di due mesi, da decorrere dal giorno, che sarà stipulato il Contratto, di consegnare al Regio Amministratore del rispettivo Patrimonio Ecclesiastico Padrone diretto le rispettive Piante dei Beni presi a Livello sottoscritte, ed approvate dalle Parti, come pure l'Inventario degl'Impostami, Ferri, Toppe, Chiavi, ecc. perchè sempre costi dello stato, e grado, nel quale sono stati consegnati i Beni.

XIV. Dovranno i Chiamati, e Compresi nelle Concessioni Livellarie dei Beni dei Patrimoni Ecclesiastici ogni ventinove anni riconoscere a tutte loro spese i Beni, che avranno presi a Livello con la descrizione dello stato, e grado nel quale si troveranno, e con l'apposizione dei Confini moderni, e dovranno confessare per pubblico Istrumento essere essi Livellari, e che i Beni sono di diretto dominio del rispettivo Patrimonio Ecclesiastico, da cui sono stati loro concessi, a Livello, con dover pagare in tal atto la somma di lire due al Patrimonio suddetto.

XV. Non pagando i Compresi nella Concessione Livellaria il Canone convenuto per due anni o facendo tanto debito, che ascende al valore di due annate, o deteriorando notabilmente i Beni Livellari a dichiarazione, ed arbitrio d' Uomo prudente, l' elezione del quale dovrà esser concordata fra le parti, o sarà rimessa al Giudice competente nel caso di discordia; s'intendono subito decaduti dal Livello ad arbitrio però, e beneplacito del rispettivo Patrimonio Ecclesiastico Padrone diretto, senza poter ricorrere al beneficio della purgazione della mora, come ancora a qualunque altro equitativo di qualsiasi sorte, al quale dovranno solennemente rinunciare, ed il Patrimonio Ecclesiastico rispettivo Padrone diretto, e per esso il rispettivo Amministratore Regio potrà prendere il possesso di detti Beni senza bisogno di alcun Decreto di Giudice, e potrà anche concedere i medesimi Beni a Livello ad altre persone capaci di acquistarli secondo le veglianti leggi, salvo il Decreto del Giudice, o Tribunale competente, e ciò non ostante i Conduttori, e compresi nelle Concessioni Livellarie potranno essere astretti solidalmente per i canoni decorsi, e non pagati.

XVI. Dovranno il primo conduttore, o Conduttori per il pagamento dell'annuo Canone, e per l'osservanza degli altri patti obbligare tutti i Beni proprij presenti e futuri, ed i Beni ancora di tutti i Compresi nell' Investiture, per i quali dovranno promettere de rato, con dare uno, o più Mellevadori solidali nei casi, nei quali saranno creduti necessarj dal rispettivo Amministratore Regio, oppure sarà in facoltà dei medesimi primi Conduttori in vece delle Mallevadoria di pagare un'annata di Canone a fondo perduto, nel qual caso dovranno godere sopra la somma di detta annata il frutto alla ragione del 3 per 100 in diminuzione dell'annuo Canone.

XVII. I Beni concessi a Livello quando non ne sia stato disposto dai Compresi o per atti fra vivi, o di ultima volontà ritorneranno al rispettivo Patrimonio Ecclesiastico Padrone diretto per l'estinzione della linea mascolina dei compresi, e per la mancanza delle femmine nate immediatamente dall' ultimo maschio insieme con tutti i miglioramenti, ancorchè grandiosi, ed eccessivi, e resterà a beneficio del Patrimonio medesimo il Laudemio, e qualunque spesa fatta dal Conduttore.

XVIII. Sarà in facoltà delli Amministratori Regi dei Patrimonj Ecclesiastici padroni diretti di mandare una o più persone pratiche di loro soddisfazione

in qualunque tempo per riconoscere lo stato, e grado dei Beni allivellati per prendere dipoi quei provvedimenti che saranno di ragione.

XIX. Avranno i Conduttori, e compresi la facoltà di affrancare i Beni Livellari pagando al rispettivo Patrimonio Ecclesiastico padrone diretto il capitale dell'intero Canone per il quale sarà stato rilasciato il Livello sul ragguglio del 3 per 100, senza poterne ripetere il Laudemio pagato in principio della conduzione livellaria, quale resterà a beneficio del rispettivo Patrimonio Ecclesiastico padrone diretto in corrispettività del valore dei diritti, che ad esso competevano durante il Livello.

XX. Ma qualora il Canone del Livello per riflessi particolari sia stato stabilito in principio in somma minore del fruttato, o della stima fatta per la prima Concessione, in tal caso dovrà convenirsi fra l'Amministratore Regio rispettivo ed il Livellario del giusto prezzo dell'affrancazione, salvo sempre il Decreto del rispettivo Giudice, o Tribunal competente.

XXI. Nel caso poi, che al principio della Conduzione Livellaria i Conduttori avessero pagato un'annata di Canone a fondo perduto in luogo di mallevadoria, dovrà essere buonificata a quelli che vorranno affrancare i Beni Livellari, la suddetta annata di Canone.

XXII. Sarà ancora permesso di affrancare una parte solamente del Livello, con la condizione per altro che in questo caso si conservi sempre il fondo livellare tutto, ed intero, obbligato, ed ipotecato per la soddisfazione del Canone rimanente sin'a tanto che venga intieramente redento, o affrancato, liberamente, ed intieramente alienato a favore degli Acquirenti, e liberato da ogni azione ed ipoteca competente al Patrimonio alienante.

XXIII. E per facilitare l'Affrancazione de' Livelli predetti il Patrimonio Ecclesiastico rispettivo concorrerà alla metà della spesa degli atti, che occorreranno per l'effetto sopra accennato.

Li 22 ottobre 1785.

V. ALBERTI

C. BONSI

*Istruzioni per gli Amministratori dei Patrimoni Ecclesiastici delle Diocesi
del Granducato.*

I. Gli Amministratori dei Patrimoni Ecclesiastici modernamente stabiliti nelle Diocesi del Gran Ducato subito che sia ordinato l'incorporo di qualche Patrimonio, o Luogo Pio dovranno prendere la consegna di tutti i Beni, Fogli, e Scritture, evitando al possibile la superfluità delle spese dei Possessi Instrumentali, ove non siano di precisa necessità, procurare sollecitamente la profanazione, o Vendita di tutte le Fabbriche inutili; liquidare, ed appurare i rispettivi Patrimoni; e separare gli Obblighi, e Legati, con l'indicazione delle rispettive provenienze.

II. Sarà incombenza di detti Amministratori dei Patrimoni Ecclesiastici di liquidare, e saldare sollecitamente, e con la maggior economia possibile tutti i debiti dei Luoghi Pii incorporati.

III. Di tutti i Patrimoni già incorporati, o che lo saranno in avvenire ai Patrimoni Ecclesiastici dovranno farsi gli esatti Inventarij, e gli Stati attivi, e passivi.

IV. Dovranno gli Amministratori fare annualmente i Bilanci generali d'Entrata, e Uscita da rimettersi alla Segreteria della Giurisdizione per rendere conto a S. A. R. a forma delli Ordini, i quali Bilanci si dovranno fare sul metodo e modello che ne sarà dato dall'Ufficio delle Revisioni, e Sindacati.

V. Questi dovranno farsi a moneta fiorentina, e nei luoghi, nei quali per le particolari circostanze non potrà tenersi la Scrittura a Moneta Fiorentina, come è particolarmente la Lunigiana, potrà tenersi il sistema adottato dalla Camera delle Comunità per le pubbliche Gravezze e per la Tassa di Redenzione, salva la riduzione negli annui Bilanci a Moneta Fiorentina.

VI. Di tutte le Alienazioni, che saranno fatte a forma dei Regolamenti stabiliti, dovranno i rispettivi Amministratori dei Patrimoni Ecclesiastici rimettere ogni mese la Nota al Segretario del Regio Direttore con la notizia delle somme, delle condizioni, de' nomi delli Alienatarj, del giorno del Contratto, e del nome del Notaio.

VII. Allorchè si tratterà di piccole somme non eccedenti scudi cinquanta potranno a scanso di spese, ed ad Istanza dei rispettivi Alienatarj, invece dei pubblici Istrumenti, farsi le Alienazioni per mezzo di Scritte, ed Apoche private, purchè siano fatte in valida, e legittima forma.

VIII. Nelle Alienazioni, che sono riservate all'approvazione del Segretario del Regio Diritto, come non eccedenti la somma di scudi 50, dovranno rimettere al medesimo le offerte originali, ed il solo decreto di liberazione nel caso d'Incanto, che saranno rimandate con l'approvazione, senza moltiplicarne le copie per non aggravare inutilmente di spese o le Parti, o i Patrimoni Ecclesiastici.

IX. L'istesso dovranno praticare nelle Alienazioni che richiedessero la speciale Sovrana Approvazione per qualche deroga ai Regolamenti stabiliti.

X. Nell'alienazione delle Fabbriche delle Compagnie dovrà aversi in mira specialmente di preservare quelle, che possono servire al comodo spirituale del Popolo, ed al bisogno delle Parocchie, con consegnare ai Parrochi quelle che fossero annesse alle Chiese e Canoniche a forma degli ordini. Saranno egualmente consegnate gratuitamente ai Regolari quelle Fabbriche di Compagnie che fossero situate internamente nei loro Chiostri, o nel loro Convento. Nel solo caso che la fabbrica di una Compagnia ceduta ad un Paroco deve servire per trasportarvi la Cura, o per ingrandire la Chiesa curata con aprire i muri divisorii, vi si potranno lasciare gli Altari e le Immagini. In diverso caso tanto nelle Chiese di compagnie da cedere ai Curati, che in quelle da cedere come sopra ai Regolari, dovranno demolirsi tutti gli Altari, e rimuoversi le sacre Immagini, onde non servano più nè per Chiese, nè per Oratorii.

XI. I Patrimoni Ecclesiastici non godranno d'alcun Privilegio Fiscale, ed in conseguenza nella Vendita dei Beni in favore dei Compratori dovrà promettersi dell'evizione estesa a tutti i casi, ed a tutte le volte che segna, dovendo intendersi supplito a questa cautela anco per i Contratti, che fossero stati fatti diversamente finora.

XII. Il Pagamento del prezzo dei Beni da farsi tanto per il terzo nell'atto del Contratto che per il residuo dentro il termine d'anni sei al più; la diminuzione dei debiti, e dei Censi, o Cambi; e l'affrancazione dei Livelli sarà permesso

di farla con la consegna anco in più rate di tanti Luoghi di monte, Censi-cauti e sicuri, o Crediti Pubblici del Gran Ducato.

XIII. Sarà in facoltà delli Amministratori d'accordare secondo le circostanze una discreta dilazione, e proroga al pagamento dei debiti ai Compratori dei Beni, ed altri Debitori dei Patrimoni Ecclesiastici, purchè paghino almeno una terza parte del loro debito, nè possano accordarsi proroghe più lunghe di sei mesi.

XIV. Il frutto annuo del prezzo dei Beni non potrà essere maggiore di scudi tre per Cento, senza veruna distinzione di tempo e di luogo.

XV. All'istesso frutto dovranno ridursi tutti i Censi, ed altri Capitali fruttiferi dei soppressi Luoghi Pii incorporati ai Patrimoni Ecclesiastici, ma non potranno godere d'un tal beneficio que' debitori, che non si metteranno in giorno col pagamento dei frutti arretrati.

XVI. L'istessa riduzione dovrà farsi ai frutti dei Censi creati attivamente fino al presente giorno dai Patrimoni Ecclesiastici col prezzo dei beni alienati, e non potranno crearsi a maggior frutto in avvenire.

XVII. Dovranno disdirsi più presto che sarà possibile, senza disastro però dei Debitori, tutti gli Impieghi di denaro in affitti di Bestiami attenenti ai Patrimoni Ecclesiastici con quella diminuzione, che sarà d'equità con i Debitori miserabili.

XVIII. Dovranno parimenti disdirsi i Capitali impiegati a Cambio, come Contratto non conforme alla natura dei Patrimoni Ecclesiastici.

XIX. E per facilitare il sistema delle Amministrazioni, ed in favore dei Poveri Creditori dovranno aversi per confuse, e promiscuate a tutti gli effetti le azioni, ed interessi dei Luoghi Pii soppressi, ed incorporati a ciascheduno dei Patrimoni Ecclesiastici, finchè debbano questi essere obbligati a tutti i debiti legittimamente creati dai suddetti Luoghi Pii già soppressi ed incorporati, o che lo saranno in avvenire.

XX. Dovranno inoltre procurare sollecitamente l'affrancazione di tutti gli

Obblighi, e Legati con la consegna di tanti Capitali dei rispettivi Patrimoni Ecclesiastici, e ne faranno le necessarie proposizioni ad oggetto di semplicizzare al possibile il treno dell'Amministrazione.

XXI. Sarà in facoltà delli Amministratori Ecclesiastici di comporre i Crediti senza allontanarsi dalle regole, che adotterebbe un buon Padre di Famiglia nell'Amministrazione del proprio Patrimonio, adattandosi alle circostanze dei Debitori, ed evitando l'indolenza egualmente che il soverchio rigore nelle esazioni, e fissando in conseguenza con i vecchi Debitori quelle rate, e comporti, che crederanno convenienti.

XXII. In quanto alle Condonazioni, che venissero richieste dai Debitori, che potessero avere un titolo di ottenerle, o per la loro impotenza a pagare, o per qualche compensazione, dovranno sospendersi le molestie fino che non sia formato lo Stato, del rispettivo Patrimonio Ecclesiastico, ed allora dovranno gli Amministratori rimettere le loro proposizioni per tutte quelle Condonazioni, che crederanno giuste, e dovute anco per togliere dai libri le partite, ed i Nomi di Debitori inutili;

E solo in qualche caso particolare, che esigesse una pronta risoluzione, potranno farne la loro proposizione a parte, uniformandosi sopra questi due articoli di Composizioni, e Condonazioni alla Circolare del 23 luglio prossimo passato.

XXIII. Dovranno parimente i Regi Amministratori dei Patrimoni Ecclesiastici per maggior semplicità convenire con i rispettivi Rendatarj, e Livellarj il pagamento a Contanti dei Canonj, che dovrebbero pagare in generi, tassandone il prezzo da fissarsi una volta per sempre secondo i rispettivi luoghi, ed in caso di discordia faranno le loro proposizioni a S. A. R. per mezzo del Segretario del Regio Diritto per attendere gli ordini.

XXIV. Rispetto all'esazione dei Canonj, ed altro spettante ai Patrimoni Ecclesiastici sarà in facoltà delli Amministratori Regi, quando il bisogno, e la lontananza dei luoghi lo richieda, di darne la commissione ai rispettivi giudicanti locali con la partecipazione d'uno per Cento.

XXV. Potranno parimenti deputare i Procuratori ad esigere frutti, Luoghi di Monte ecc., e ad eseguire le altre incumbenze, a cui non potranno supplire

i medesimi Amministratori per la distanza dei luoghi, e deputare Procuratori per assistere alle Cause, ed alla difesa del Patrimonio, con che non s'intenda mai deputato un Procuratore alla difesa in genere del Patrimonio, e di tutte le cause del medesimo, ma parzialmente a ciascheduna di quelle cause che fosse inevitabile di intraprendere senza esservi mezzo di accomodamento, ed a quegli affari, ne' quali sia indispensabile l'assistenza del Procuratore; e possano eleggere qualche persona di loro confidenza per supplire ai bisogni urgenti dell'Amministrazione, acciò non venga ritardato il servizio, pagando loro quella discreta mercede che crederanno giusta, e conveniente, avvertendo però, che i medesimi Amministratori dovranno essere responsabili per essi, i quali potranno sempre essere remossi, nè acquisteranno alcun titolo per essere stabilmente impiegati, e provvigionati.

XXVI. In aumento della Circolare del dì 13 ottobre 1785, allorchè nei Patrimoni incorporati vi saranno Quadri, o Pitture d'eccellenti Autori, Codici o Libri di qualche pregio, o per la qualità dell'opera, o per la ricchezza, e rarità dell'Edizione, dovrà rimettersene la nota al Segretario del Regio Diritto per attendere gli ordini corredata con quelle maggiori, e più precise notizie, che potranno acquistarsi per mezzo di persone intelligenti.

XXVII. Le Pergamene, e Cartepecore antiche dovranno rimettersi all'Archivio Diplomatico in Firenze a forma dell'Ordini.

XXVIII. Le limosine ai Poveri dependenti da Obblighi, e Legati debbono continuarsi fino a nuovo ordine con quella distribuzione, che sarà concertata con i rispettivi Vescovi, e sentiti i Parochi, salve per quanto è possibile le volontà, e le disposizioni dei pii Testatori; ed in quanto alle Doti si starà al Regolamento del 22 Marzo prossimo passato.

XXIX. Dovranno pagarsi però liberamente tutte le Doti, e Sussidi conferiti legittimamente avanti la soppressione, ed incorporo dei Beni dalle Compagnie, o Luoghi Pii, sempre che quelle, che le hanno conseguite abbiano i necessarij requisiti, e siano verificate le condizioni del pagamento.

XXX. Per tutto ciò, che generalmente gli Amministratori dei Patrimoni Ecclesiastici crederanno utile, e necessario al miglior servizio, ed alla più regolare, ed esatta amministrazione dovranno fare le loro proposizioni al Segre-

tario del Regio Diritto, per mezzo del quale saranno dati tutti gli ordini e partecipazioni occorrenti, e dovranno eseguire tutto ciò, che dal medesimo è stato loro ordinato fin' ora, e quanto sarà loro prescritto in avvenire.

XXXI. I Patrimoni Ecclesiastici saranno esenti a tutti gli effetti dalle Leggi d' Ammortizzazione in conformità del Rescritto del 30 Giugno prossimo passato partecipato con la Circolare del 6 agosto 1785, eccettuate però le Successioni, Fidecommissi, e Primogeniture, e tutte le Vocazioni non per anco purificate anteriori alla Legge del 1751 e 1769, a favore dei Luoghi Pii già incorporati, o che lo saranno in futuro, come pure i Livelli fatti avanti l' Incorporo, per i quali dovranno osservarsi gli Ordini, e Leggi veglianti, ciò che servirà di regola ai Regi Amministratori per tutti i casi di caducità, e reversione dei Fondi enfiteutici.

XXXII. Per ciò che spetta all' alienazione e distribuzione dei Mobili ed Arredi Sacri delle Compagnie, e Chiese sopresse gli Amministratori dei Patrimoni Ecclesiastici dovranno preservare dalla vendita per la distribuzione alle cure tutti i Paramenti sacri ancor che ricchi, e tutte le Biancherie di Chiesa, come pure le Cappe bianche, i Paliotti usuali non di Argento nè ricchi, tutti i vasi sacri ancor che di Argento come Calici, Pissidi, ed Ostensorj, tutti i Candelieri, Reliquiarj, Carteglorie che non siano d'Argento, Residenze, Confessionarj, Organi, Campane, Crocifissi, e quelle Immagini che siano state tenute in qualche venerazione.

Di tutta questa roba ne faranno la distribuzione a forma delle Assegnazioni che ne faranno in scritto i rispettivi Vescovi alle Cure che conosceranno averne maggior bisogno; i Crocifissi e le Immagini dovranno consegnarsi con la condizione che restino sempre scoperti.

Qualora dai Vescovi si assegni qualche parte di tali Arredi a Chiese Cattedrali, Chiese di Regolari, o altre Chiese non curate, gli Amministratori prima di farne la consegna ne daranno conto per mezzo del Segretario del Regio Diritto, e ne attenderanno la Sovrana Approvazione.

Dovranno vendere sollecitamente tutti i Letti, e Mobili non servibili per Chiesa, i Parati per le Mura, Paliotti, Fuciacchi, e Stendardi ricchi, Candelieri, Reliquiarj tolte le Reliquie, ed altri utensili di Argento; preferiranno regolarmente la vendita all' Incanto, ma sarà in loro facoltà la vendita privata delle Argenterie per un prezzo sempre superiore al valore intrinseco, e di altri Arredi superiormente alle stime, quando la credano utile al Patrimonio. Ed

eseguite che siano tali vendite, ne rimetteranno pure una Nota, con l' indicazione dell' intrinseco valore rispettivamente della Stima, e con il prezzo che ne sia stato ricavato.

Li 22 Ottobre 1785.

V. ALBERTI

CARTO BONSI.

Illustrissimo Sig. Padrone Colendiss.

Sua Altezza Reale con i Biglietti della Real Segreteria di Stato del dì 18 e 19 del corrente Ottobre si è degnata di ordinare.

I. Che alle Monache Converse vestite prima del Motuproprio dei 4 Maggio 1775, quando siano per passare in qualche Monastero o Conservatorio sia restituita la Dote con il Corredo, ed alle altre vestite dopo, il solo Corredo che vi hanno portato, escluso sempre rispetto alle Converse l'annuo assegnamento, mentre il mantenimento loro deve considerarsi corrispettivo al servizio, che prestano.

II. Che sia permesso ai Vescovi di servirsi anco dei Parochi per Confessori nei Conservatorj, quando lo credino espediente, e non pregiudiziale al servizio, che devono prestare al Popolo della loro Cura.

III. Che nei Conservatorj, nelle di cui Chiese come Cure si farà il Catechismo, e la spiegazione del Vangelo, obbligandosi le oblate ad intervenire al medesimo, possa esser dispensato il Confessore di far loro il Catechismo, e la spiegazione del Vangelo separatamente, seppure esso stesso non volesse spontaneamente farla, ciò che per altro dovrà essere o nel Parlatorio, o a Chiesa serrata.

IV. Che l'eccezione dell'età maggiore d'anni sessanta, della quale nel Regolamento dei Nuovi Conservatorj, deva aver luogo per gli Operai da eleggersi, e non per gli attuali.

V. E finalmente, che sia permesso agli Attuali Procuratori dei nuovi Con-

servatorj benchè Preti di continuare nell'impiego, quando gli Operai ne siano contenti, e che si osservino però gli Ordini per quelli da eleggersi.

Ho l'onore di partecipare a V. S. Illustrissimo questa Sovrana determinazione per suo lume, e governo; E pregandola a darmi riscontro del recapito della presente sono con distinto ossequio, Di V. S. Illustrissima.

Firenze dalla Segreteria del Regio Diritto li 22 Ottobre 1785.

Devotiss. ed Obligatis.

Serrit. Vincenzo Martini.

Sig. Operaio del Conservatorio

APPENDICE I al n. 56.

Sull'enfiteusi o feudi camerali vedi Borsari, l. c. p. 783 e seg.

La costituzione di Ercole I, del 7 dicembre 1491, aveva moderato, il rigore dall'inalienabilità nei feudi antichi, permettendo che qualunque feudo camerale antico e antichissimo potesse alienarsi per atto fra vivi col solo consenso del principe, esclusa ogni disposizione di ultima volontà.

Con la devoluzione del ducato al Pontefice, i feudi ricaddero in proprietà della Camera Apostolica.

I Ferraresi, invocando la liberalità di Bonifacio e di Paolo, ottennero da Gregorio XV il breve 14 ottobre 1621, che, senza pregiudizio dei successibili, concedeva ai parenti più prossimi il diritto di rinnovazione in ogni caso di caducità; ma, essendo stata omessa la registrazione del rescritto, questo per la costituzione di Pio IV non sortì il suo effetto. Urbano VIII ordinò la registrazione con rescritto del 19 gennaio 1624, che poi revocò con bolla del 21 ottobre 1624 *Superni benignitas Conditoris*, fatto avvertito del danno che la Camera Apostolica risentiva dall'obbligo di rinnovare. La bolla di Urbano VIII fu confermata da Innocenzo X con altra del 27 novembre 1645 *Et si ea quae pluribus*. Un secolo dopo si agitarono in Rota alcune quistioni di rinnovazione sul fondamento del breve di Gregorio XV e del primo rescritto di Urbano VIII, e si venne al voto della Congregazione presieduta dall'Argenvillieres del 4 ottobre 1747, voto che divenne legge, e le cui massime sono compendiate così dal Borsari: « 1º) che la Camera può ritenere i beni devoluti, nonostante le bolle di Bonifacio IX e di Paolo V che si applicano ai Luoghi pii e chiese inferiori ma non si estendono ai beni di dominio e proprietà della Camera

Apostolica. 2°) volendo la Camera ritenere i beni per sè, la equità di Bartolo non ha luogo perciocchè si riduce a un diritto di prelazione, data la volontà del direttario devolvendo di non ritenere; 3°) che nel Ferrarese in ordine ai beni feudali non fu mai ricevuta la equità di Bartolo regnandovi anzi la consuetudine contraria; 4°) che l'allodialità dei beni feudali camerale è ristretta all'alienabilità in pregiudizio degli agnati, ma senza offesa dei diritti del Signore Supremo » (Borsari, l. c., p. 788).

Benedetto XIV con bolla 22 giugno 1748 *Concreditum* confermava la costituzione di Ercole I, dichiarando i limiti e le condizioni dell'alienabilità, e il diritto riservato alla Santa Sede di concedere o negare le rinnovazioni. Clemente XIII, indulgente, rinnovò con breve del 20 novembre 1758 la grazia di Gregorio XV; ma Pio VI con chirografo del 10 febbraio 1776 revocò l'ultimo reseritto, rafforzò il diritto nella Camera di devolvere e ritenere i beni devoluti per morte dell'ultimo investito, senza diritto di rinnovazione.

Cedute le legazioni col trattato di Tolentino (4 febbraio 1797), i domini diretti delle enfiteusi camerale furono da Bonaparte venduti ai signori Massari.

Restaurato il governo pontificio, la Congregazione dei residui prese in esame questo contratto di vendita e lo dichiarò nullo sia per difetto di forma, sia per lesione enormissima. La lite già iniziata fu transatta sotto Leone XII con atto del notaio camerale Apolloni del 27 giugno 1828. I Massari rassegnarono alla Camera tutti i diritti acquistati, salve le affrancazioni fatte nel frattempo; la Camera, ritenendo ogni diritto di dominio diretto, investì dei beni i Massari nella linea maschile e femminile, coll'obbligo di dare ogni anno un calice d'argento dorato con coppa d'oro di valore non inferiore a scudi 200, un canone di scudi 600, a cominciare dal 1826, e due quinti dell'aumento che dopo il contratto del 14 luglio 1847 si fosse conseguito o fosse per conseguirsi in seguito sui canoni primitivi dei fondi. Tutti i laudemi e i capisoldi, alla Camera; le spese di amministrazione, di riscossioni e di liti ai Massari, ferme le investiture già concesse, ma coll'obbligo nei livellari di ottenere dalla Camera, fra sei mesi, una nuova e diretta investitura (Borsari, l. c., p. 795 e seg.).

Breve Sanctissimi in Christo Patris, et Domini Nostri D. Clementis Divina Providentia Papae VIII, concessum civibus, et incolis Civitatis Mutinae et terrae Nonantulae pro affrancatione, et liberatione bonorum praecariorum.

CLEMENS PAPA VIII.

Ad perpetuam rei memoriam. Romani Pontificis dignitati maxime convenit non solum pacta, et conventiones inter ipsum, et Sedem Apostolicam ex una, ac Principes viros ex altera partibus inita servare, sed cum opus est, concessionem, et gratias in ipsis conventionibus factas nominatim confirmare, et declarare, prout occasio postulat, et ipse alias in Domino conspiciat expedire. Cum itaque inter alia capitula conventionum inter dilectum filium nostrum Petrum Santi Nicolai in Carcere Diaconum Cardinalem Aldrobandinum nuncupatum nostrum secundum carnem nepotem tunc supremum Moderatorem exercitus ecclesiastici pro recuperatione Civitatis, et Ducatus Ferrariensis comparati, ac etiam prout nunc quoque existit negotiorum Sanctae Romanae Ecclesiae, ac totius Status ecclesiastici generalem superintendentem nostro et Apostolicae Sedis nomine ex una, ac bonae memoriae Lucretiam Urbini Ducissam procuratorio nomine dilecti filii nobilis viri Caesaris Estensis Mutinae, ac Regii Ducis ex alia partibus super restitutione Civitatis, et Ducatus Ferrariensis nobis, et eidem Sedi tunc facta initarum, infrascriptum capitulum initum, et conventum fuerit, videlicet: Che per li beni precariati della Badia di Nonantola, Sua Santità si degni di concedere alla città di Modena, et a quei di Nonantola una bolla gratiosa conforme alla Bonifaciana; o almeno conceda di poterli appropriare col liberarli dalla detta Badia al cinque per cento del valore di essi da stimarsi da' Periti. Cumque nos, secuta dictae Civitatis Ferrariensis recuperatione capitula omnia praedicta de fratrum nostrorum consilio, et assensu perpetuo confirmaverimus, et approbaverimus; nunc vero dictus Caesar Dux cupiat super dicto capitulo speciales nostras litteras expediri; Nos promissa ut par est, observare, ipsumque Caesarem Ducem opportunis favoribus, et gratiis prosequi volentes, et a quibusvis excommunicationis, suspensionis, et interdicti aliisque Ecclesiasticis sententiis, censuris, et poenis, a jure, vel ab homine, quavis occasione, vel causa latis, si quibus quomodolibet inmodatus existit, ad effectum praesentium dumtaxat consequendum, harum serie absol-

ventes, et absolutum fore censentes; Motu proprio, et ex certa scientia, ac mera deliberatione nostris, deque apostolicae potestatis plenitudine, omnibus et singulis Civibus, ed Incolis Mutinensibus, et terrae Nonantulae, earumque Comitatum, et Districtum, qui possessiones, villas, praedia, et quaecvis alia bona stabilia in civitate Mutinae, aut terrae Nonantulae, vel in earum Comitatibus, aut alibi ubicumque existentia sub nomine praecarii, seu precarius, vel emphyteosis, sive alterius similis contractus titulo compraehensa, seu cadentia, et ut alia sibi, aut eorum antecessoribus universalibus, vel singularibus sub precariatus, vel emphyteosis, sive alterius similis contractus titulo ut praemittitur a monasterio S. Silvestri de Nonantula ordinis S. Benedicti, nullius Diocesis eisque abbatibus, vel Commendatariis aut aliis Praesidentibus, administratoribus, seu reservatariis, nec non priore et conventu conjunctim, vel divisim concessa habent et possident, seu habuerint, et possiderint deinceps eadem bona quandocumque ipsis precariis seu precariatus, vel emphyteosis, sive alterius similis contractus titulo possidentibus videbitur, et placuerit, ante tamen finitum tempus hujusmodi concessionum, quacumque praescriptione, etiam centenaria non obstante a jure proprietatis, et directi dominii ejusdem monasterii, illiusque Mensae, tam abbatialis, quam Conventualis, solutis pro eis in numerata pecunia ad rationem scutorum quinque pro quolibet centenario valoris in proprietate eorundem bonorum per peritum, vel peritos, communiter eligendos aestimandorum liberare et affrancare, illaque sibi ipsis, nec non filiis, ac haeredibus, et successoribus suis quibuscumque in infinitum appropriare, et pleno jure acquirere, et super his quacumque instrumenta necessaria et opportuna celebrare libere et licite possint, et valeant, Apostolica auctoritate, tenore praesentium perpetuo concedimus, et indulgemus. Ac in hujusmodi concessionis, et indulti executionem potestatem facimus singulis precarii, seu precariatus, vel emphyteosis, sive alterius similis contractus titulo bona praedicta possidentibus, qui eadem bona pro tempore affrancare, et liberare voluerint dilectos filios Abbatem, vel Commendatarium, aut Administratorem, seu Reservatarium, aut alium Praesidentem, nunc et pro tempore existentem praedicti Monasterii, vel si sua specialiter intersit illius Priorem, et Conventum, aut ibidem Vicarium, aliumque agentem, seu agentes, etiam si dictus Abbas, seu Commendatarius, Administrator, Reservatarius, aliusque Praesidens Sanctae Romanae Ecclesiae Cardinalis fuerit, propterea adeundi, ac ubi ad eorum notitiam etiam extrajudicialiter deduxerint, seu deduci fecerit, se bona, de quibus

agitur, affrancare et liberare velle, de perito, seu peritis eorundem bonorum aestimatoribus conveniendi, ac in eventum discordiae unum, seu plures hinc inde pro qualibet parte circa hoc deputandos nominandi. Declarantes Abbatem, seu Commendatarium, aut Administratorem, seu Reservatarium, aut alium Praesidentem, vel Vicarium, aliumve agentem, seu agentes praedictos per eorum, et predicti Monasterii parte ad similem unius videlicet, vel plurium peritorum nominationem, et conventionem de illis cum eisdem bona praedicti precarii seu precariatus, vel emphyteosis, sive alterius similis contractus titulo possidentibus faciendam teneri efficaciter obligatos existere, uno etiam invitos ad hoc omnibus juris, et facti remediis opportunis cogi, et compelli posse: facta autem deinceps ab huiusmodi perito, vel peritis aestimatione, et illis relatione pecuniae ex pretio affrancationis ad ea quae dicta est rationem; videlicet quinque pro quolibet centenario provenientes seu solvendae in moneta mutinensi si bona praedicta in Civitate Mutinensi, vel Terra Nonantulae, aut in earum Comitatibus et Districtibus, sita fuerint alias in moneta bononiensi communiter approbatum per singulos dicta bona precarii, seu precariatus vel emphyteosis, sive alterius similis contractus titulo possidentes, absque tamen cuiusquam eorum damno respectu, differentiae utriusque huiusmodi monetae deponi debeant; volentes et eadem auctoritate etiam perpetuo statuentes, quod huiusmodi pecuniis per praedictos bona praedicta precarii, seu precariatus, vel emphyteosis, sive alterius similis contractus titulo possidentes, hoc pacto solutis, ac in deposito existentibus, statim atque ipsi fidem, vel attestationem, aut cedulam talis solutionis, et depositi Abbati, seu Commendatario, aut Administratori, seu Reservatorio, aut alteri Praesidenti, vel si sua specialiter intersit, Priori et Conventui, aut Vicario, seu agenti, vel agentibus praedictis exhibuerint, ad confectionem unius, vel plurium Instrumentorum publicorum, et super singulis affrancationibus pro tempore facienti utriusque procedi, ac in ejusdem clausulae obligationes, renunciationes, et decreta necessaria, et opportuna, ac alias solita et consueta apponi et adhiberi possint, et etiam debeant, bonaque de quorum liberatione, et affrancatione agatur eo ipso realiter, et de facto penitus et omnino liberata et affrancata ac singulis dicta bona precarii, seu precariatus, vel emphyteosis, sive alterius similis contractus titulo possidentibus, nec non eorum filiis, haeredibus, et successoribus praedictis appropriata, applicata et acquisita sint, et esse censeantur, ac ad illos pleno jure spectent, et pertineant, si autem Abbas, vel Commendatarius, aut Administrator, seu Reservatarius,

aut alius Praesidens, vel alii pro Monasterio agentes praedictis confectionis hujusmodi instrumentorum intervenire, ad eisdem consentire noluerint, tunc e eo casu singulae cedulae pecuniarium per singulos dicta bona precarii, seu precariatus, vel emphyteosis, seu alterius similis contractus titulo possidentes solvendarum, et ut supra deponendarum, vim, formam, effectum, et auctoritatem talium instrumentorum, obtineant, ipsaque liberationes, et affrancationes sufficienter arguant, ac illas etiam absque aliae attestatione et alterius probationis adminiculo tam in judicio, quam extra illud, ac alias ubicumque plene, et concludenter probent in omnibus, et per omnia, perinde ac si eadem instrumenta rite et recte utrique confecta, et stipulata forent. Caeterum partes erunt nunc, et pro tempore existentis Abbatis seu Commandatarii, aut Administratoris, seu Reservatarii, aut alterius Praesidentis dicti Monasterii, ubi et quoties pecuniae ex pretio hujusmodi affrancationum provenientes, ac in deposito existente ad summam quingentorum scutorum habita ratione ad valorem, et aestimationem dictae monetae mutinensis seu bononiensis ut praemittitur ascenderint, vel illam excesserint, procurare ut eadem pecuniae in emptionem aliquorum bonorum stabilium in illis partibus, vel tot locorum montium non vacabilium hic in Urbe pro dicto Monasterio S. Silvestri de Nonantula quanto citius convertantur, et investiantur, prout eidem Abbati, Administratori, seu Reservatorio, aut alteri Praesidenti dicti Monasterii, ut dictas pecunias in emptionem dictorum bonorum stabilium, vel Montium non vacabilium ut praemittitur unico contextu convertant, et investiant, et interim inde illas sub poena privationis Abbatiae administrationis, seu reservationis, ac praesidentiae ipso facto absque alia declaratione incurrenda non amoveant, nisi ad hunc effectum auctoritate Apostolica, tenore praesentium praecipimus, et mandamus, et nihilominus ad illarum restitutionem de suo proprio teneantur, et ad id cogi possint, ac debeant, singuli vero, qui hujusmodi bona pro tempore affrancaverint ad verificationem, quod pecuniae per ipsos solutae, ac in deposito relictae, seu dimissae in emptionem bonorum stabilium, aut locorum Montium pro dicto Monasterio, seu alium illius usum, aut utilitatem deinceps cesserint, et conversae fuerint, nullatenus teneantur, minusque ipsi eorumque filii haeredes, et successores, ac jus vel causam ab eisdem habentes in infinitum propterea aut ex quovis alio praetextu a quodam desuper ullo unquam tempore molestari, inquietari aut alias quomodolibet impediri possint, sed totum onus conversionis, et investiturae hujusmodi pecuniarum ad Abbatem,

vel Commendatarium, aut Administratorem vel Reservarium, aut alium Praesidentem praedictum solummodo pertineant, ita ut statim ubi eadem pecuniae depositatae fuerint, illarum periculum penes ipsum versetur, ejusque conscientia ex tunc circa hoc onerata pariter, et gravata remaneat, et singula praedicta loca precarii, seu precariatus vel emphyteosis, sive alterius similis contractus titulo possidentes ad nihil aliud ex tunc teneantur, neque obligati sint. Quinimo singulas affrancationes, et liberationes hujusmodi bonorum ex tunc postquam ut praemittitur vigore, et in executione praesentium factae fuerint, et contradieta auctoritate etiam perpetuo approbamus, et confirmamus, ac perpetuae et inviolabilis Apostolicae firmitatis robore communimus. Decernentes illas omnes, et eorum singulas perpetuo validas, firmas, et efficaces existere, et fore, ac suos plenarios et integros effectus sortiri, et obtinere; ac ab omnibus, ad quos spectat, et pro tempore spectabit firmiter observari debere in omnibus, et per omnia, perinde ac si super singulis bonis hujusmodi cum expressione denominationum, situationum, confinium, qualitatum, quantitatum, verique etiam annui valoris eorundem, nec non etiam nominum, et cognominum singulorum dicta bona precarii, seu precariatus, vel emphyteosis, sive alterius similis contractus titulo possidentium, aliorumque necessariorum specialis licentia, et particula eisdem possidentibus indultum ad praemissa omnia, et singula a nobis dictaque Sede concessa, et obtentum fuisset. Praesentes quoque literas de subreptionis, vel obreptionis, seu nullitatis vitio aut intentionis Nostrae, aut alio quovis defectu notari, impugnari, aut infringi, retractari, invalidari, aut in jus vel controversiam revocari, seu adversus illas quodcumque juris, vel facti, aut gratiae remedium, impetrari nullatenus posse, quin etiam illas vim realis, validi, et efficacis ac utrinque iuramento vallati contractus, factique, et sollemnis conventionis, prout revera est, habere, et ut tales in considerationem, et favorabilem pro dictis emphyteutis executionem cadere, sicque et non aliter per quoscumque iudices ordinarios, et delegatos quavis auctoritate fungentes, ac Sanctae Romanae Ecclesiae Cardinales, etiam de Latere Legatos, dictaque Sedis Nuncios, nec non Palatii Apostolici causarum Auditores, sublata eis, et eorum cuilibet quavis aliter judicandi, et interpretandi facultate et auctoritate ubique et in quavis instantia judicari, et definiri debere, irritum quoque inane quicquid secus super his a quoquam quavis auctoritate scienter, vel ignoranter contigerit attentari. Quocirca venerabilibus fratribus Mutinensibus, et Regiensibus Episcopis, ac dilecto filio causarum Curiae Camerae Apostolicae

generali Auditori per praesentes committimus, et mandamus, ut ipsi, vel duo, aut unus eorum per se, vel alium, seu alios praesentes literas, et in eis contenta quaecumque, ubi, quando et quoties opus fuerint solemniter publicantes atque in praemissis efficaciae defensionis praesidio assistente faciant auctoritate nostra praemissa omnia, et singula suum plenarium effectum consequi, et obtineri, ac per eos ad quos spectat, et spectabit quomodolibet in futurum inviolabiliter, ac inconcussae perpetuo observari; contradictores quoscumque per censuras et poenas Ecclesiasticas, aliaque opportuna juris, et facti remedia appellatione postposita compescendo, invocato etiam ad hoc, si opus fuerit, auxilio brachii saecularis. Non obstantibus faelicis recordationis Bonifacii Papae VIII. Praedecessoris Nostri de una, et in Concilio Generali edita de duabus dietis dummodo ultra tres dietas aliquis auctoritate praesentium ad iudicium non trahatur ac Pauli II et aliorum quorumcunque Romanorum Pontificum Praedecessorum Nostrorum de rebus Ecclesiae non alienandis, aliisque Constitutionibus et ordinationibus Apostolicis, nec non qui buseumque pactis, et conditionibus etiam juramentis vallatis, de quibus in investiturarum instrumentis, ac etiam Monasterii, et Ordinis praedictorum, etiam juramento, confirmatione Apostolica, vel quavis firmitate alia roboratis statutis, et consuetudinibus, stabilimentis, usibus, et naturis privilegiis quoque indultis, et literis Apostolicis eisdem Monasterio, et Ordini, eorumque superioribus, et personis, nec non Abbati, seu Commendatario, aut Administratori, vel Reservatorio, aut alii Praesidenti, ac Conventui praedictis in contrarium praemissorum quomodolibet concessis, confirmatis, et adprobatis. Caeterum quantum attinet ad bona extra Civitatem Mutinae, et Terram Nonantulae, illarumque Comitatus, et Districtus existentia salutis praemissis declaramus praesentes literas in illis dumtaxat bonis extra loca praedicta existentibus locum habere, et quoad illa tantummodo civibus et incolis, et personis supradictis suffragari debere, quae nimirum per eos tempore initorum capitulorum et conventionum inter Petrum Cardinalem et Caesarem Ducem praedictis adquisita, et possessa reperiebantur, aut etiam post capitulationem ipsam, sed ab aliis civibus, incolis et personis civitatis Mutinae, terraeque Nonantulae, earumque comitatum, et districtuum cum effectu adquisita fuerint, quo vero ad illa bona, extra loca praedicta existentia, quae per dictos cives, incolas, et personas, post capitulationem praedictam ab exteris adquisita fuerunt ipsas praesentis litera effectum minime sortiri debere decernimus.



Dat. Romae apud Sanctum Petrum sub Anulo Piscatoris die XXX Octobris MDCIII. Pontificatus Nostri Anno XII.

M. VESTIUS BARBIANUS.

Benedictus Episcopus servus servorum Dei ad perpetuam rei memoriam.

Vigilanti providentiae, quam pro collato Nobis supremi Principatum officio subditorum populorum commodis praestare Nos decet, et paterno simul amoris quo Civitatem nostram Bononiensem, ejusque Incolas, Cives nostros, peculiariter ac merito prosequimur etc.

Quia vero civiles lites inter humanae societatis mala, quantumvis necessaria, non immerito connumerantur, ideoque optabile, et saluberrimum est eas, quo magis fieri potest, minuere, et resecare, scientes propterea, quod litigia, rancores, et odia, et qualia respective damna, scandala, et oppressiones provenierint universis Bononiensis Provinciae subditis ex devolutionibus, et ammenstationibus bonorum stabilium concessorum ab Ecclesiis, vel eorum Praelatis, ac Rectoribus, et Administratoribus, vel jure Feudi, Livelli, sive Precarii, vel jure emphytentico, sive ad vitam, sive ad certum tempus, sive pro Filiis, et Nepotibus, sive pro certis generationibus, et lineis, vel jure usus, seu pro se, et pro iis, quos in morte elegerint, aut alias nominaverint, et per quascumque alias concessionones, et contractus quorum vigore directum dominium apud Ecclesias, utile vero permaneat apud laicos, quoque itidem hujusmodi futurae, et formidatae devolutiones, et ammenstationes, impedimento sunt, ne utile dominium recensitorum bonorum a Feudatariis, Emphytentis, Livellariis, et Usuariis juxta eorum indigentias alienari, hypothecari, censuari, in dotem assignari, in solutum dari, permutari, donari per ultimas voluntates relinqui, aut alias in commercium poni valeat; ac reminiscentes, Ecclesias laicorum muneribus et relictis fuisse ditatas, ideoque, ut mutua sint beneficia, humaniter ab Ecclesiis eorumque Praelatis, atque Rectoribus erga laicos agendum esse, ita ut unico fere patrimonio sociali indivisa charitate jungantur. Nec ignorantes quanta cum laude, et populorum utilitate per Summos Romanae Ecclesiae Pontifices Praedecessores nostros non modo in tot exteris dominiis, sed in ipso quoque statu Nostro Ecclesiastico et in quampluribus Civitatibus, et Provinciis, bona stabilia Ecclesiarum per superius enumeratas concessionum species in laicos,

quoad utile dominium, translata, sublati devolutionum, et ammensationum periculis, ad instar allodialium, redacta fuerint, idque signanter favore Civium, Incolarum, et Habitatorum Provinciae Ferrariensis provide indultum sit per Bullam fel. record. Bonifacii Papae IX datam idib. Februarii anni millesimi terecentesi nonagesimi secundi, confirmatam deinde, multisque interpretationibus, extensionibus, novisque ordinationibus adauctam per simil. record. Paulum Papam V altera mediante Bulla edita duodecimo Kal. Septembris anni millesimi sexcentesi decimnoni: specialibus proinde gratiis, atque favoribus Cives, Incolas, et Habitatores tam Civitatis, quam Comitatus, universaeque Provinciae Bononiensis prosequi volentes, praefatasque Bullas Bonifacianam, atque Paulinam, earumque tenores, ac si praesentibus de verbo ad verbum insertae forent, habentes eas, earumque dispositiones, ordinamenta, et beneficia cum earum interpretationibus, etiam statutariis, et alias quodomolibet usu vigentibus, motu proprio, certaue scientia in omnibus, et per omnia Apostolicae Nostrae auctoritatis plenitudine ad universam Bononiensem Provinciam protrahimus, dilatamus, extendimus, et ampliamus.

Immo majoribus quoque gratiis ejusdem Nostrae Bononiensis Provinciae subditos, Cives, Incolas, et habitatores cumulare volentes, cum fel. pariter record. Iulius Papa III. Praedecessor noster quarto decimo Kal. Iunii anni millesimi quingentesimi quinquagesimi quarti per suas literas in forma Brevis directa bon. men. Hieronymo Santo Archiepiscopo Gennensi eo tempore in Bononiensi Civitate Vice-Legato facultatem quoque concesserit liberandi, et francandi, ac totaliter eximendo a directo dominio Ecclesiarum, et Locorum Piorum bona Emphyteutica, quodomolibet, in emphyteusim concessa, late expressis in iisdem Literis qualitatibus bonorum, et concessionum, nec non concedentium, et concessionarium, designatisque conditionibus, modis, et formis, cum quibus liberationes, et francationes, hujusmodi ad effectum perducerentur, deputatoque antefato Hieronymo in specialem Commissarium pro stipulandis francationum Instrumentis ex officio, et sine assensu Locorum Piorum, et Ecclesiarum, earumque Rectorum, et Administratorum, prout diffusius continetur in iisdem Literis. Quae quidem Literae, licet ab eodem Hieronymo mediis quam pluribus contractibus plenariae executioni demandatae fuissent, expleto tamen per eum suae Vicelegationis munere, vel quia existimatum fuerit facultates Commissarii eidem indultas, tanquam personales, transituras non fore ad successores, vel alia forte de causa, ulterior earundem executio suspensa ramanserit:

Nos easdem Literas Iulii III. Praedecessoris praedicti, quarum tenorem pro expresso, ac inserto de verbo ad verbum haberi volumus apostolica auctoritate innovamus, et confirmamus, atque omnibus in nostra Bononien. Civitate et Provincia, ejuscumque generis bona emphyteutica, seu aliquocumque titulo ad Ecclesias, seu Loca Pia directi dominii jure pertinentia, possidentibus, facultatem tribuimus ea omnia, et singula francandi, et liberandi per solutionem talis pecuniarum summae, seu per emptionem, vel assignationem, et cessionem eisdem Ecclesiis, seu Locis Pii faciendam de aliis bonis, seu liberis juribus, et securis, in tali quantitate, ut redditus hujusmodi bonorum, seu jurium, vel eorum quae cum praefatis pecuniarum summis acquiri poterunt, non solum adaequent annuam quantitatem canonum, seu censuum, vel responsionum, aut recognitionum, et ejuscumque alterius emolumentum, vel commodi ex renovatione concessionum, seu locationum per dominos directos percipi soliti, et per singulos annos proportionabiliter dividendi, sed etiam augmentum contineant, et inducant quintae partis praedictorum canonum, censuum, responsionum, vel recognitionum, prout in praedictis Literis continetur. Reliquas vero gratias, et facultates in praedictis Literis indultas, quatenus opus sit, de novo concedimus, et in pristinum usum reducimus, eandemque Literarum perpetuam in posterum observantiam omnino praecipimus, et jubemus. Utque nunquam deficiat specialis Commissarium, qui opportune requisitus ad earundem Literarum executionem, quoties opus fuerit, procedere possit, et valeat, dilectum Filium Vicarium Nostrum in Civitate, et Dioecesi Bononien., caeterosque futuros pro tempore Archiepiscopi Bononien. successive Vicarios in spiritualibus generales, ad effectum hujusmodi, speciales nostros, et S. Sedis Commissarios Apostolica auctoritate per praesentes constituimus, et deputamus, illique, et illis facultates omnes memorato olim Hieronymo in saepius enunciatis Literis concessas, iterum concedimus, tribuimus, et elargimur.

Decernentes has praesentes Literas semper firmas, validas, et efficaces existere, et fore, suosque plenarios, ad integros effectus sortiri, et obtinere, ac ab illis, ad quos spectat, et pro tempore quandocumque spectabit, inviolabiliter, et inconcusse observari in omnibus suis partibus, prout jacent, non solum in Curia Legationis, et viceLegationis, verum etiam in Foro Archiepiscopali, et in omnibus, et quibuscumque Tribunalibus Bononiae, etiam Rev. Fabricae, Sacrae Inquisitionis, Collegii Montis Alti, ac aliis quibusvis, quavis speciali, aut specialissima nota dignis, eandemque Literas afficere, et alligare etiam Cle-

ricos, et Ecclesiasticos omnes Saeculares, et Regulares, quovis licet amplissimo privilegio suffultos, et personas in quacunque dignitate constitutas, nemine penitus, penitusque excepto; sicque, et non aliter in praemissis per quoscumque Indices ordinarios, et delegatos, etiam Causarum Palatii Apostolici Auditores, ac S. R. E. praefatae Cardinales, etiam de Latere, Legatos, et ejusdem Sedis Nuncios, aliosve quoslibet quacunque praeminentia, et potestate fungentes, et functuros, sublata eis, et eorum cuilibet quavis aliter judicandi, et interpretandi facultate, et auctoritate, judicari et definiri debere; ac irritum, et inane si secus super his a quoquam quavis auctoritate scienter, vel ignoranter contingerit attentari. Non obstantibus praemissis, et quatenus opus sit, Nostra, et Cancellariae Apostolicae regula de jure quaesito non tollendo, aliisque Constitutionibus, et Ordinationibus apostolicis, nec non quibusvis, etiam juramento, confirmatione Apostolica, vel quavis firmitate alia roboratis, statutis et consuetudinibus, ac usibus, et stylis, etiam immemorabilibus, privilegiis quoque, Indultis, et Literis apostolicis, aliisque quibuslibet Indicibus, Curis, Tribunalibus, et personis, etiam quantumvis sublimibus, et specialissima mentione dignis, sub quibuscumque tenoribus, et formis, ac cum quibusvis, etiam derogatoriam derogatoriis, aliisque efficacissimis, et insolitis clausulis, irritantibusque Decretis, etiam Motu, scientia, et potestatis plenitudine paribus, ac Consistorialiter, et alias, quomodolibet in contrarium praemissorum, concessis, editis, factis, ac pluries iteratis, et quantiscumque vicibus approbatis, confirmatis, et innovatis. Quibus omnibus, et singulis, etiamsi pro illorum sufficienti derogatione de illis, eorumque totis tenoribus specialis, specifica, expressa, et individua, ac de verbo ad verbum, non autem per clausulas generales idem importantes, mentio, seu quaevis alia expressio habenda, aut aliqua alia exquisita forma ad hoc servanda foret, tenores hujusmodi, ac si de verbo ad verbum, nihil penitus omisso, et forma in illis tradita observata, expressis mererentur, et insererentur praesentibus pro plene, et sufficienter expressis, et insertis habentes, illis alias in suo robore permansuris, ad praemissorum effectum hoc vice dumtaxat specialiter, et expresse derogamus, cacterisque contrariis quibuscumque. Nulli ergo omnino Hominum liceat hanc paginam nostrae Constitutionis, Sanctionis, Praecepti, Mandati, Statuti, Ordinationis, Declarationis, Deputationis, Decreti, Derogationis, et Voluntatis infringere, vel ei ausu temerario contraire. Siquis autem hoc attentare praesumpserit,

indignationem Omnipotentis Dei, ac Beatorum Petri et Pauli Apostolorum ejus se noverit incursum.

Datum Romae apud Sanctam Mariam Majorem anno Incarnationis Dominicae millesimo septingentesimo quadragesimo tertio, nonas Februarii, Pontificatus Nostri anno quarto.

*Chirographum Pii VI. De successione Bonorum feudaliū in Civitate
et Ducatu Ferrariensi.*

Recta conerediti Nobis Apostolicae Sedis Patrimonii administratio exigit, ac postulat, ut eam pro viribus utiliter gerentes, nulla juris sui parte immunita, integrum illud conservare curemus. Qua de re nostrae direximus considerationis intuitum ad plures Romanorum Pontificum Praedecessorum nostrorum dispositiones quoad bona Fendalia, et emphyteutica ejusdem sedis in Civitate, et Ducatu nostris ferrariensibus, eorumque Districtu existentia. Postea quam enim fel. rec. Clemens Papa VIII. Praedecessor noster privilegia, gratias, et praerogativas, quae Estenses Duces Civibus Ferrariensibus jam pridem concesserant, suis desuper expeditis Literis approbaverat, et confirmaverat, rec. mem. Gregorius PP. XV supplicationibus Communitatis, et Hominum dictae Civitatis deinde inclinatus jussit, et voluit, quod de cetero perpetuis futuris temporibus omnia bona feudalia, quae in Civitate praedicta, ejusque Comitatu, et Districtu vacare contigisset, aliis Civibus originariis, et semper proximioribus defunctorum Civitatis, Comitatis, et Districtus hujusmodi, sine tamen praejudicio cujuscunque, cui de jure debeantur, concedi, et conferri deberent, ac aliter pro tempore factas eorumdem bonorum feudaliū vacantium concessionones, et collationes nullas, irritas, et inanes, nulliusque roboris, et momenti esse, et fore decrevit, et declaravit ac alias prout in ipsius Gregorii Praedecessoris literis in simili forma Brevis die XVI Octobris 1621 expeditis, quarum tenorem praesentibus pro expresso haberi volumus, plenius continetur. Verum quia literae hujusmodi justa formam praescriptam a fel. rec. Pio PP. IV. Praedecessore quoque nostro de registrandis in libris Camerae intra certum tempus omnium literis, quaecunque interesse ejusdem Camerae respicientibus, in illis registratae minime fuerant, hinc ne de illarum validitate ex defectu registrationis praedictae dubitari unquam posset, Communitas, et Homines memoratae Civitatis supplices porrexerunt preces piae mem.

Urbano PP. VIII. Praedecessori itidem nostro, qui per suas in pari forma Brevis die XIX. Iannarii MDCXXIV expeditas literas adversus praedictam Constitutionem ipsius Pii Praedecessoris, vel lapsum temporis in ea praefixi easdem suas literas restituit, reposuit, et plenarie reintegavit, itant illae infra sex menses tunc proximos in eadem Camera insinuari, et in illius libris registrare facere possent, ac deberent, et plenam roboris firmitatem obtinerent, eisdemque Communitati, et Hominibus suffragarent perinde ac si in eadem Camera intra tempus ad id praefixum insinuatae, et in suis libris registratae fuissent, ac alias, prout in memoratis ipsius Urbani Praedecessoris literis, quarum pariter tenorem praesentibus pro expresso haberi volumus, etiam plenius continetur. Verum idem Urbanus Praedecessor eodemmet anno MDCXXIV cum omnia privilegia, gratias, et concessionem, quae Sedi, et Camerae Apostolicae praejudicium inferrent, quaeque ab ejus Praedecessoribus Romanis Pontificibus diversis temporibus elargita fuerant, suis sub plumbo Duodecimo Kalendas Novembris expeditis literis abrogasset, inter alia clare, et expresse abolevit, et nullius roboris declaravit indulta de bonis stabilibus, et juribus ejusdem Camerae in Civitate, et Districtu Ferrarien., seu alibi consistentibus, certis Personis tantum infeudandis per dictum Gregorium XV. Praedecessorem concessa, quas quidem dicti Urbani Praedecessoris literas deinde fel. rec. Innocentius PP. X. Praedecessor etiam noster suis itidem literis die XXVII. Novembris 1645 confirmavit, et approbavit, prout alias in eisdem literis, quarum tenorem praesentibus pro expresso similiter haberi volumus, uberius quoque continetur. Inspecta itaque praemissorum omnium dispositione, Romani Pontifices Praedecessores nostri bona Fendalia, et Emphyteutica in Civitate, et Districtu Ferrarien. hujusmodi ad Sedem, et Cameram Apostolicam pertinentia, repulsis Consanguineis, et Descendentibus ultimi investiti, favore quorumvis Extraneorum concedere pluries assueverunt, ac praeterea rec. mem. Benedictus XIV rem hanc examinandam proposuit particulari Congregationi ab ipso deputatae, coram qua, auditis juribus tam Camerae Apostolicae, quam aliorum interesse habentium renovationi investiturae, cujus favore, et quomodo in casu etc., ac die 4 Octobris 1747 responsum prodiit affirmative quoad primam partem, negative quoad reliqua; quod sane responsum ipse Benedictus Praedecessor confirmavit, et approbavit, quemadmodum liquet ex Voto desuper dicto die edito a bon. mem. Clemente dum vixit Sanctae Romanae Ecclesiae Presbytero Cardinali Argenvilliers noncupato, cujus tenorem praesentibus pariter pro expresso, et

inserto haberi volumus. Licet autem tam sollemnis, et accurata hujus rei disquisitio simul, ac definitio novissimis tunc temporibus accidisset, adhuc ea penitus sub silentio praetermissa, nomine postmodum Communitatis, et Hominum Civitatis praedictae Ferrariensis, supplices porrectae fuerunt preces fel. record. Clementi PP. XIII solum exponendo, quod Estenses Duces curam, et studium adhibuissent pro levamine Familiarum Ferrariensium illius concedendo, aequa proportionem servata, juxta earum qualitas bona Fendalia, quae devolvebantur, sed etiam allodialia, quodque Hercules Primus suo edicto die octava Decembris millesimi quadringentesimi nonagesimi primi, deinde relato in Rubrica 343. Statuti ejusdem Civitatis, alienationem bonorum fendalium, nullo requisito consensu ulteriorum vocatorum, sed accedente tantum Ducis licentia, seu facultate permiserat. Et memoratus Clemens VIII. Praedecessor omnia, et singula privilegia, ac indulta a Ducibus Estensibus concessa confirmaverit, simulque Gregorius XV, Praedecessor praedictus decreverat, ut vacantia bona aliis Civibus originariis, et semper proximioribus Defunctorum concederentur, cujus literas non registratas in libris Camerae idem Urbanus VIII. Praedecessor, restituerat, et reintegraverat, ac postmodum suo Chirographo manu propria signato quaedam bona ad Cameram Apostolicam devoluta Fabritio, aliisque comitibus de Castelferrato concesserat, quae omnia, ut in posterum firmiter subsisterent Apostolicae Confirmationis patrocinio communi Communitas et Homines dictae Civitatis plurimum desiderabant. Idem vero Clemens Praedecessor hujusmodi supplicationibus inclinatus tam Clementis VIII, ac Gregorii, quam etiam Urbani literas, ejusque Chirographum hujusmodi cum omnibus in eius contentis confirmavit et approbavit, ac quatenus, opus esset, praedicta omnia in dictis literis, et Chirografo expresse innovavit, seu de novo concessit, ac alias prout in ipsius Clementis XIII. Praedecessoris in simili forma Brevis die 20 Nov. 1758 expeditis literis, quarum tenorem praesentibus de verbo ad verbum pro inserto haberi decernimus. Perpendimus itaque ea, quae par erat, maturitate, eorundem omnium Romanorum Pontificum dispositionibus supra relatis quoad bona Fendalia et Emphyteutica Apostolicae Sedis in praedictis Ducatus et Districtus existentia, inde percepimus, quod cum eidem Clementi XIII expositum minime fuerit, memoratas Gregorii XV literas die 16 Octobris 1621 expeditas, ac ut praefertur ab Urbano VIII die 19 Januarii 1624, licet illae registratae non reperirentur in libris Camerae suo robori restitutas, inde vero eodem anno suis posterioribus literis praedictis revocatas expresse, et abolitas

fuisse, utique penitus dictum, quod Innocentius X secundo dictas ipsius Urbani Praedecessoris literas confirmaverit, ac Sedes, et Camera Apostolica non solum de bono hujusmodi per obitum ultimi investiti devolutis pro libito disposuerit, quodque libertas haec paulo antea in contradictorio partium, earum, et Camerae Apostolicae juribus auditis, particularis Congregatio praedicta, ipso Benedicto XIV approbante, declaravit. Ex hac sane praetermissa narratione praecedentium literarum, ac tot rerum quae difficiliorem undique reddidissent gratiam ab eodem Clemente XIII concessam, ejus literarum desuper expeditarum invaliditatem, quoad liberum arbitrium disponendi de bonis per obitum ultimi investiti ad Cameram, et Sedem Apostolicam devolutis, clare probatam esse, merito putavimus, atque censuimus. Ne igitur ejusdem Sedis Patrimonium Nobis concreditum damnum aliquod, ac praepjudicium inde patiatur, Motu proprio, atque ex certa scientia, et matura deliberatione nostris, deque Apostolicae potestatis plenitudine memoratas ipsius Clementi XIII. Praedecessoris literas die 10 Novemb. 1758 ut praefertur expeditas, pro eo quod pertinet ad liberam facultatem disponendi de bonis Feudalibus, et Emphyteuticis Sedis, et Camerae Apostolicae per obitum ultimi in investitura compraehensis ad eam in Ducatu, et Districtu hujusmodi devolutis, tenore praesentium revocamus, cassamus, tollimus, abrogamus, irritamus, et annullamus, viribusque, et effectum penitus ac omnino vacuumus, ac revocatas, cassatas, sublatas, abrogatas, irritas, et annullatas, viribusque, et effectum vacuas esse, ac perpetuo fore, neque de caetero cuiquam suffragari posse, vel debere decernimus et declaramus, illasque ad viam juris reducimus. Atque insuper easdem dicti Urbani Praedecessoris literas duodecimo Kalendas Novembris anni 1624 sub plumbo expeditas, quibus ipse, ut praefertur, abolevit, et nullius roboris declaravit indulta de bonis stabilibus, et juribus ejusdem Camerae in Civitate, et Ducatu Ferrarien. seu alibi existentibus certis solummodo personis infendandi per dictum Gregorium XV. Praedecessorem concessa, nec non alias praefati Innocenti X die 27 Novemb. 1645 expeditas literas, eas confirmantes, et approbantes, in omnibus, et per omnia confirmamus, et approbamus, illasque servari, et exequi volumus, et mandamus. Nec non eidem Camerae, et Sedi Apostolicae plenam, ac omnimodam libertatem de bonis, ac juribus Feudalibus, et Emphyteuticis in Civitate, et districtu Ferrarien. ejusdem positis, ac existentibus, et per obitum ultimi investiti seu alio quovis modo ad Sedem, et Cameram Apostolicam devolutis proprio arbitrio disponendi, et non solum bona, ac jura hujusmodi

liis sibi bene visis, atque pro bene viso annuo canone investiturae titulo concedendi, sed etiam pro se ipsa retinendi, omnino competere, ac pertinere, in otu, scientia ac potestatis plenitudine paribus declaramus, atque statuimus. Decernentes easdem praesentes literas et in eis contenta quaecumque, etiam ex eo quod praedicti, et alii quicumque in praemissis interesse habentes, seu habere quomodolibet praetendentes, ad ea vocati, et auditi non fuerint, de subreptionis, vel obreptionis vitio, aut intentionis nostrae, seu alio quocumque defectu notari, impugnari, redargui, in controversiam vocari, adversus illas quodcumque juris, gratiae, vel facti remedium intentari, vel impetrari nullatenus posse, sed ipsas praesentes literas semper firmas, validas, et efficaces existere, ac fore, suosque plenarios, et integros effectus sortiri, et obtinere, ac ab illis, ad quos spectat, et pro tempore spectabit, in omnibus, et per omnia inviolabiliter observari: Sicque in praemissis per quoscumque iudices ordinarios, et delegatos, etiam caussarum Palatii Apostolici Auditores, et Sanctae Romanae Ecclesiae Cardinales, etiam de Latere Legatos, et alios quoslibet quavis praesentia, et potestate fingentes, et functuros, sublata eis, et eorum cuilibet quavis aliter iudicandi, et interpretandi facultate iudicari, et definiri debere, ac irritum, et inane declarantes, si secus super his a quoquam quavis auctoritate scienter, vel ignoranter contigerit attentari. Non obstantibus praemissis, ac nostrae, et Cancellariae Apostolicae Regula de jure quaesito non tollendo, aliisque Constitutionibus et Ordinationibus Apostolicis, nec non quibusvis etiam juramento, confirmatione Apostolica, vel quavis firmitate alia roboratis Statutis, et consuetudinibus, privilegiis quoque, indultis, et literis Apostolicis in contrarium praemissorum quomodolibet concessis, confirmatis, et innovatis. Quibus omnibus et singulis, illorum tenores praesentibus pro plene, et sufficienter expressis, ac de verbo ad verbum insertis habentes, illis alias in suo robore permansuris, ad praemissorum effectum hac vice duntaxat, specialiter, et expresse derogamus, ceterisque contrariis quibuscumque.

Datum Romae apud Sanctum Petrum sub Annulo Piscatoris die 10 Mensis Februarii 1776. Pontificatum nostri. Anno Primo.

J. CARDINALIS DE COMITIBUS.

*Pro Civitate Eugubii Bulla Gregorii XII.**Gregorius Episcopus servus servorum Dei ad futuram rei memoriam.*

Isquae pro quiete, et Statu pacifico Ecclesiasticarum, et saecularium personarum concorditer facta, et ordinata, et per quae dissensiones, et scandala, ac litigiorum jurgia summoti sunt, ut illibata subsistant, cum a Nobis petitur Apostolicis muneris adiciamus firmitatem. Sane petitio dilectorum Filiorum Clerici Civitatis, et Territorii, ac districtus Eugubini, seu majoris, et sanioris partis ipsorum, et nobilis Viri Guidi Antonii Comitis Montis Feretri in Civitate praedicta pro Nobis, et pro Romana Ecclesia in Temporalibus Vicarii; Nee non Communis, et Populi dictae Civitatis nobis exhibita continebat; quod licet olim inter Clerum ex una, ac commune, et populum praedictos ex alia parte, de, et super bonis Ecclesiasticis Emphyteuticis in Civitate, et Territorio, ac districtus praedictis consistentibus, certas conventiones, conditiones, et pacta vigere antiquis temporibus noscerentur; Tamen postmodum temporum crescente malitia, occasione bonarum hujusmodi, quae ad Ecclesias Monasteria, et alia loca Ecclesiastica Civitatis, et Territorii, ac districtus praedictorum diversorum ordinum, ex diversis causis devoluta dicebantur, et divolvebantur, variae lites, et scandala inter Ecclesiasticas, et saeculares personas Cleri, et Populi praedictorum etiam usque ad sanguinis effusionem, intervenerant. Pro bono Pacis, et Concordiae partium earundem, et ad obviandum scandalis, et litibus, quae imposterum exoriri poterant, tam dilecti Filii, Vicarii Episcopi Eugubini qui tunc erat, nec non Syndici, et Procuratores Abbatum, Priorum, ac aliorum Clericorum, et personarum Ecclesiasticarum, Saecularium, et Regularium quam Procuratores, et Syndici Communis, et populi praedictorum ad infrascripta conventiones, et pacta, multa deliberatione, et maturitate hinc inde digesta, pariter devenerunt, et ea servare perpetuo promiserunt, interpositis Juramentis, ac factis renunciationibus, et poenis adiectis, prout in quibusdam capitulis super his confectis et in publicam formam redactis; quorum quidem Capitulorum tenores de verbo ad verbum, aliquibus dictionibus resecatis, utpote non honestis pro majori subsistentia praemissorum praesentibus inseri fecimus, plenius continetur. Cum autem (sicut eadem petitio subiungebat) licet quidam ex Praelatis, et Clericis Civitatis, et Territorii, ac di-

strictus predictorum Saecularibus, et Regularibus, qui minor pars huiusmodi Praelatorum, et Clericorum existunt, non fuerint requisiti tempore conventionum, et pactorum huiusmodi, nihilominus tamen Clerus, et populus predicti, et ii etiam qui requisiti non fuerunt, conventiones, et pacta huiusmodi, quadraginta Annis, vel circa pacifice servaverunt, et illis ex tunc usi fuerunt, et utuntur similiter pacifice, et quiete etiam de presenti pro parte Cleri, et Comitum, ac Communis, et populi praedictorum, nobis fuit humiliter supplicatum, ut ad obviandum scandalis, et litibus verisimiliter proventuris decernere, et declarare conventiones, et pacta huiusmodi in eisdem Capitulis contenta etiam ad Praelatos, et Clericos qui tempore huiusmodi conventionum, et pactorum, ut praemittitur, requisiti non fuerint, extendi, et per eosdem Praelatos, et Clericos observari debere; Et insuper conventiones, et pacta praedicta, et omnia, et singula in dictis capitulis contenta, et inde secuta, rata et grata habere, ac ea auctoritate Apostolica confirmare de benignitate Apostolica dignaremur.

Nos itaque, qui inter cunctos Christi Fideles libenter quietis, et pacis commoda procuramus, cupientes scandalis, et dissensionibus predictis, quantum cum Deo possumus obviare, et qui hodie vos, et loca vestra sub certa forma absolvi, et habilitari, et in statum pristinum reponi, et reconciliari, et alias fieri concessimus, prout in aliis nostris litteris continetur, quarum tenores hic haberi volumus pro sufficienter expressis, et quarum non dum executio facta est, huiusmodi supplicationibus inclinati volumus, et eadem Auctoritate decernimus, quod conventiones, et pacta praedicta etiam per Praelatos, et Clericos, ut praemittitur, non requisitos, perpetuo, et inviolabiliter observentur, ac rata, et firma mancant, obtineantque plenam roboris firmitatem. Et insuper pacta, et conventiones huiusmodi, omniaque, et singula in Capitulis supraedictis contenta, et inde secuta rata habentes, et grata ea auctoritate praedicta tenore praesentium confirmamus, et praesentis scripti patrocinio communimus suppletes omnes defectus, si qui intervenerunt forsitan in eisdem Constitutionibus Apostolicis, nec non statutis, et consuetudinibus Ecclesiarum, et Monasteriorum, ac ordinum quorumcumque in dictis Capitulis comprehensorum, et dictorum Populi, et Communis, ac quod huiusmodi alia nostra concessio non sit executioni adhuc debitae demandata, nec absolutio, habilitatio, et in integrum restitutio, ac relaxatio (ut praemittitur) praecesserint, ut deceret dummodo, ut congruit, subsequantur, et aliis contrariis non obstantibus quibuscunque. Tenores vero dictorum capitulorum tales sunt.

In primis quod si aliqua res, vel possessio fuit, est, vel fuerit in posterum alienata, vel permutata quoquo titulo inter vivos, propterquam alienationem hujusmodi possessio, vel res revolveret, vel devoluta esset ad aliquem locum, dicto casu eveniente solvantur, et solvi debeant Monasterio sine loco per Emphyteutam, cui dicta res esset alienata, pro reformatione dictae rei fienda sibi, Denarii quatuor pro qualibet libra pretii, seu aestimationis dictae rei, dummodo refirmetur intra tres menses a die notificationis legitime factae per proprietarium ipsius rei, et quod liceat Emphyteutae irrequisito Domino, ipsam rem vendere, donare, in dotem dare, permutare, et quovis alio titulo, inter vivos, quam in ultima voluntate alienare, et in alium transferre, prout sibi videbitur, et placebit, et quod per tales alienationes, vel dispositiones non possit per Dominum Proprietatis dici, vel allegari ipsam rem esse devolutam, sed intelligatur alienata de licentia, et voluntate ipsius Domini Proprietatis, et teneatur ipse Dominus Proprietatis ipsam rem refirmare, et in Emphyteusim concedere illi, cui vendita, tradita, vel alienata esset, seu relicta. Pro qua renovatione, et concessione non possit ultra petere, vel exigere, quam supra dictum est.

Item quod si aliqua res, vel possessio ante hujusmodi permutationem, vel alienationem esset devoluta quoquo jure ad ipsum Monasterium, sive locum, in dicto casu solvantur, et solvi debeant ipsi Monasterio, sive loco per emphyteutam, cui dicta res refirmabitur secundum formam praesentium Capitulorum, denarii quinque pro qualibet libra pretii, seu aestimationis dictae rei Monetae currentis, et teneatur Dominus ipsam rem renovare, et in emphyteusim concedere, ut supra.

Item quod si contingat aliquam reformationem alicujus rei emphyteuticae finire per mortem illius, vel illorum, de quibus fieret mentio in reformatione praedicta, et ex tali persona remanerent liberi, et Consanguinei, vel Affines, qui succederent ex testamento, vel alia ultima voluntate, vel ab intestato, in tali casu per Dominum Proprietatis renovetur, et in emphyteusim concedatur tali, vel talibus super Universaliter succedentibus, et solvantur, et solvi debeant per tales Liberos, Consanguineos, vel Affines sic succedentes, quibus ipsa res refirmaretur, denarii quatuor pro qualibet libra valoris, seu aestimationis dictae rei Monetae currentis, dummodo infra tres menses etiam fiat notificatio.

Item, quod si contingerit, quod aliquis in Testamento, vel alia ultima

relinqueret quoquo modo rem emphyteuticam alicui personae, non Agnatæ, vel Cognatæ; quæ non comprehenderetur in reformatione facta de dicta re, vel de quibus sit mentio in proximo præcedenti Capitulo, in dicto casu solvantur, et solvi debeant per talem personam, cui dicta res esset sic relicta, pro reformatione ipsius rei denarii sex pro qualibet libra valoris, seu aestimationis dictæ rei Monetæ currentis, dummodo infra tres menses fiat notificatio, ut supra; Et teneatur, et debeat quilibet præfatum Capitulum, et conventionem quibuscumque personis, quibus esset relicta, vel relinqueretur in futurum, refirmare pro ea parte, pro qua ei relicta fuerit, seu relinqueretur in futurum, et aliter reformatio non valeat ipso jure pro ea parte, pro qua relicta non foret, nec sibi accrevisset, et pro quo non succedatur in aliis bonis propriis.

Item quod si contingat aliquam reformationem alicujus rei emphyteuticæ finire in persona, vel in personis alicujus, vel aliquorum, de quo, vel quibus fieret mentio in priori reformatione, et dictus talis, vel tales, in ejus, vel quorum personis dicta prior reformatio finiret, voluerit, vel voluerint eam recognoscere in emphyteusim, dicto casu eveniente, Proprietarius dictæ rei debeat ipsam refirmare tali, vel talibus sic petentibus ad ejus, vel eorum petitionem, tali casu solvatur pro dicta reformatione denarius unus pro qualibet libra aestimationis, sive valoris dictæ rei, et tunc talis reformatio inde facta plenam obtineat roboris firmitatem.

Item quod si contigerit in futurum oriri discordiam aliquam inter aliquem Praelatum, Monasterium, Capitulum, et Conventum alicujus loci, et illum, cui reformatio fieri deberet secundum modum, sive modos prædictos de aestimatione, sive valore ipsius rei, que confirmari peteretur, vel deberet, ut supra dicitur, ponantur, et eligantur ad aestimandam dictam rem duo boni Viri, unus quorum ponatur, et eligatur per Praelatum, Capitulum, et Conventum seu eorum Syndicum, et alius per illum, cui deberet fieri reformatio dictæ rei, quorum dicto, et declarationi stetur de valore, seu aestimatione dictæ rei; Et si dicti Aestimatores de valore dictæ rei non essent in concordia, cogantur dicti Aestimatores ad eligendum Tertium, et stetur Aestimationi ipsorum, vel majoris partis eorum; Et prædicta fiant, et locum habeant ad petitionem ejuscumque petentis, et dicti Aestimatores sint Layci subiecti potestati Communis Eugubii, ut possint constringi ad aestimationem prædictam.

Item quod quaelibet persona, cui aliqua res emphyteutica refirmabitur per aliquem Praelatum, vel Monasterium modis, et ordinibus supradictis teneatur,

et debeat solvere dicto Monasterio Canonem, seu Pensionem debitam, et solitam solvi pro dicta re in termino consueto, et apposito in Instrumento reformationis dictae rei, et non possit in dicto Instrumento aliquid addi, vel apponi pro Canone, seu Pensione solvenda nisi id, quod consuetum est solvi pro dicta re; Nec intelligatur in aliquo praedictorum casuum, vel alio aliquam rem emphyteuticam esse devolutam, seu devolvi posse in futurum ad dictum Monasterium propter Canonem non solutum: Et quod nullus Praelatus possit aliquam rem emphyteuticam sibi appropriare quacumque de causa, sed ipsam rem renovare illi, vel illis personis, cui, vel quibus debet secundum formam dictorum Capitulorum; Et praedicta omnia intelligantur, et locum habeant in Laycis, et Saecularibus Personis dictae Civitatis, Comitatus, vel Districtus Eugubii subiectis Jurisdictioni Communis Eugubii tantum, et pro eis, et eorum favore, et non in aliis, et Potestas, et alii Officiales Communis Eugubii teneantur cogere, et gravare usque ad integram satisfactionem supradictos non solventes Canonem, ut supra, et eos multare cum poena, prout ipsis Officialibus videbitur, et placebit.

Item: quod quilibet Praelatus, Capitulum, et Conventus promittat, et legitime caveat, quod si in posterum etiam post reformationem factam eveniret, vel contingeret in futuram aliquam rem esse ad Praelatum, Capitulum, et Conventum alienius loci sive Monasterii devolutam, vel devolveretur in posterum, et possessor, vel successor dictae rei etiam singularem habens titulum, vel causam aliquam de praedictis, seu comprehensis in dictis Capitulis, vel aliquo praedictorum ab Emphyteuta, vel Proprietario, vel dictam rem refirmante sibi per dictum Praelatum, Capitulum, et Conventum quod Praelatus, Capitulum, et Conventus dicti Monasterii, sive loci teneantur, et debeant dictam rem tali Possessori, ut supra praemittitur, titulum, vel causam habenti, vel successori dictae rei, refirmare, et in Emphyteusim concedere pro dictis quantitativis in quolibet supradictorum casuum, ac scriptorum, reducendo eas singulariter ad suum casum, ita quod una sola quantitas ex praedictis, et unica solutio in suo casu, quo acciderit, solvet, et vendicet sibi locum; Nec sufficiat alieni ex praedictis sola possessio, nisi haberet alium titulum, ut supradictum est.

Item quod Praelatus, Capitulum, et Conventus cujuscumque Monasterii existentis supra, et extra Territorium Eugubinum, habens aliquas res Emphyteuticas in Civitate, Comitatu, vel distractu Eugubii, teneantur, et debeant

observare in omnibus, et per omnia Capitula suprascripta, vel si secus facerent, non audiantur per aliquem Officialem spiritualem, vel temporalem Communis Eugubii in aliquo eorum jure.

Item quod si aliquae reformationes factae reperirentur, tempore quo D. Gabriel de Gabrielibus de Eugubio fuit Episcopus Eugubinus, per ipsum, vel ejus Vicarium, seu quosvis alios Praelatos usque ad confirmationem praesentium Capitulorum de quibuscunque rebus Emphyteuticis in personis quorumcumque contra, vel praeter formam Juris, seu aequitatem, et consuetudinem observatam in dicta Civitate, servari non debeant, sed potius retractari, et reduci ad formam, et ordinem praedictorum Capitulorum.

Item quod nullus Praelatus, Capitulum, et Conventus alicujus Monasterii, sive loci possit, neque debeat aliquem Subditum sive subiectum Jurisdictioni Communis Eugubii trahere, vel trahi, seu vocari facere ad aliquam Curiam extra Civitatem Eugubii propter rem Emphyteuticam, sed liceat eis ipsos convenire in dicta Civitate coram eorum Clericorum, seu Laycorum Judice ordinario, a quo si iniustitiam paterentur, possint habere recursum ad Judicem Appellationum Communis Eugubii, seu Vicarium Domini Comitis.

Item quod si appareret aliquas res Emphyteuticas a quinque Annis citra vigore, et praetextu Canonis non soluti per aliquem Praelatum, Capitulum, et Conventum alicujus Monasterii, sive loci esse occupatas, seu in alium translatas per concessionem in Emphyteusim, vel alio modo, ex nunc intelligatur, et sit omnis occupatio, concessio, usurpatio, seu in Emphyteusim concessio dicto praetextu facta, esse nullius valoris, vel efficaciae, et teneatur Dominus directus dictam rem renovare, et in Emphyteusim concedere priori Emphyteutae qui pretextu Canonis non soluti fuisset dicta possessione privatus pro pretio, et mercede in dictis Capitulis contentis.

Item quod de omnibus, et singulis contractibus renovationum praedictarum sint, et esse debeant rogati Notarii Civitatis Eugubii, qui sint de matricola Notariorum dictae Civitatis, aliter per alios contractus praedicti celebrati non valeant ipso jure.

Item quod supradicta pacta, et conventiones, et ipsorum quod libet sint, et esse censeantur inserta, et annexa cuilibet rei Emphyteuticae, et sint, et esse debeant realia, et ad quemlibet possessorem cujuslibet rei Emphyteuticarum, perpetuo transeant, et intelligantur esse posita, in quolibet Instrumento

renovationis fiendae, ac si posita et inserta essent speicifice in quolibet ipsorum Instrumentorum.

Nulli ergo omnino Hominum liceat hanc paginam nostrae voluntatis, Constitutionis, Confirmationis, Communionis, et Suppletionis infringere, vel ei ausu temerario contraire. Si quis autem hoc attentare praesumpserit, indignationem Omnipotentis Dei, et Beatorum Petri, et Pauli Apostolorum ejus se noverit incursurum.

Datum Gajetae VI. Kalendas Augusti Pontificatus Nostri Anno V.

*Pro Civitate Arimini Julius Episcopus servus servorum Dei
ad perpetuam rei Memoriam.*

Ad nostram Civitatem Ariminensem Provinciae Romandiolae illius Civium, et Incolarum quietem etc., et propterea Statuta, et ordinationes, ac Capitula, quae auctoritate Saedis predictae eis, ut in Fidei et devotionis hujusmodi sinceritate etc.

Apostolico munimine roboramus, ac illa etiam de novo concedimus. Item quod Statuta diete Civitatis loquentia de rebus emphyteuticis observentur, et si opus sit confirmantur, et confirmata esse intelligantur de novo, in omnibus, et per omnia, prout littera jacet. Quorum Statutorum verba, et litteram Sanctitatis Vestra dignetur habere hic pro expressis concedimus, QUATENUS SINT CONFIRMATA OMNIA IN USU, AC CANONICIS NON OBVIENT INSTITUTIS etc. Datum Romae apud S. Petrum anno Incarnationis 1507.

Hec est Copia, sive fidele Transcriptum ejusdam Rubricae Statuti extract. ex libro intitolato Statutorum Arimini ad pag. 76, tenoris sequentis videlicet.

De eo qui repertus fuerit possidere rem, vel possessionem aliquam ad Ecclesiam spectantem, quod Ecclesia teneatur innovare. Rubrica Statutum, et ordinatum est, quod quicumque de Civitate, et districtu Arimini repertus fuerit possidere rem, seu possessionem aliquam de jure alicujus Ecclesiae, vel ad aliquam Ecclesiam spectantem, habens titulum ipse, vel sui Antecessores qui acquisiverint ab ipsa Ecclesia, seu Rectore ipsius Ecclesiae, ad quam ipsa res, seu possessio spectare videtur, seu pertinere, teneatur ipsum possessorem pro se, et suis Filiis, et Nepotibus innovare de ipsa re ad petitionem ipsius possessoris, si voluerit dictus possessor, solvendo ipse possessor ipsi Ecclesiae

seu Rectori ipsius nomine innovationis pro qualibet libra pretii ipsius rei, quod continetur in Instrumento, seu Protocollo antiquo facto inter ipsum Possessorem, et Praedecessorem ipsius, sive Auctorem suum, si ostendi poterit, si vero ostendi non poterit secundum aestimum faciendum, a duobus fidelibus, bonis, et legalibus hominibus per Potestatem, sive eius Judicem eligendis; Et praedictus D. Potestas, et eius Judices subiecto, seu civi Arimini in possessione ipsius reperto violentiam fieri non permittant, sed in possessione ipsius rei defendant de Jure, et de facto. Hoc addito, quod D. Potestas, DD. Quatuor, seu eorum Locumtenentes, qui nunc sunt, vel pro tempore erunt, praecise teneantur, et debeant dare operam cum effectu in Curia Romana, et alibi ubicumque fieri poterit, quod domus, Possessiones, et bona omnia immobilia, quae tenentur ad pensionem ab aliquibus ecclesiis de Civitate, et districtu Arimini, vel aliunde approprientur, et ad jus proprietatis, et dominii reducantur, ita quod, Possessores praedictarum possessionum, et bonorum, qui nunc possident, et in posterum possidebunt jure emphiteutico efficiantur veri domini proprietarii, et possessores, et ad hoc ut praesens statutum tam communem utilitatem continens nullatenus negligatur, sed effectui demandetur, teneantur praecise DD. Potestates, et Officiales qui pro tempore fuerint quolibet mense proponere in Concilio generali, quomodo, et qualiter fieri debeat ut praesens statutum, et omnia sibi contenta sortiantur effectum. In quo quidem Consilio non possit dici aliquid, quod tollat, vel suspendat praedictum statutum sed solum dici, et informari debeat de modo, et forma, secundum quam praedicta fieri debeant, et servari.

Et si Potestas fuerit negligens in praesenti condemnetur in quingentis libr. Raven.; et Consiliarius qui contra praedicta consulerit pro quolibet, et qualibet vice in quingenta lib. Raven. Communi Arimini per solvendum sine remissione aliqua condemnetur; et nihilominus Consiliarius ipse qui contradixerit, ipso jure perpetuo sit infamis. Item quod eodem modo, et forma provideatur per dictum D. Potestatem et DD. Officiales Communis Arimini, de Olivis, Ficis, et aliis arboribus domesticis, et non domesticis, fructiferis, et infructiferis cuuscumque conditionis existant, Clericorum, vel Ecclesiasticorum personarum, sive Laicorum, quae Arbores sint in possessionibus, seu infra possessiones Laycorum quod dicti Arbores concedantur, et dentur illis personis, in quorum seu quarum possessionibus, vel infra quos sitae sunt per eum modum, et formam, quibus melius fieri poterit secundum aestimationem de ejus prius factam per duos bonos, et legales homines eligendos per dictum

Potestatem, sen per ejus Judicem poenis, et bannis in supradicto statuto contentis.

Tenor brevis Urbani VIII. Pro Civitate Aesina. Ab extra. Dilectis Filiis Communitati et Hominibus Civitatis Nostrae Aesinae. Loco — Annuli Piscatoris. Intus.

Urbanus Papa Octavus.

Dilectis Filiis salutem, et Apostolicam benedictionem. Constantis Fidei, et sinceræ devotionis affectus, quo nos, et Romanam reveremini Ecclesiam, promerentur, ut illa vobis favorabiliter concedamus, quae vestris commodo, et indemnitati fore conspicimus opportuna. Cum itaque, sicut nobis nuper exponi fecistis, magna pars bonorum stabilium in Civitate, et Diocesi Aesina existentium de Dominio directo Ecclesiarum existant, quae, ut asseritur, non sunt vere emphyteutica, sed fuerant antiquitus a Dominis illorum supposita Ecclesiis, et a tempore immemorabili solent renovari, ac etiam de novo concedi; Si vero Ecclesiastici finita linea, ad quam bona hujusmodi conceduntur, illa pro se retinere vellent, magnam inde Incolae Civitatis, et Dioecesis hujusmodi acciperent detrimentum. Nobis propterea humiliter supplicari fecistis, ut in praemissis opportune providere de benignitate Apostolica dignaremur. Nos igitur Vos specialibus favoribus, et gratiis prosequi volentes, vestrumque singulares personas a quibusvis Excommunicationis, Suspensionis, et Interdicti, aliisque Ecclesiasticis Sententiis, Censuris, et Poenis a Jure, vel ab Homine quavis occasione, vel causa latis si quibus quomodolibet innodati existitio, ad effectum praesentium duntaxat consequendum, harum serie absolventes, et absolutos fore censentes, hujusmodi supplicationibus inclinati; Quod de caetero perpetuis futuris temporibus directi Domini Ecclesiastici bona praedicta, quandoque contigerit ea per lineam finitam devolvi, proximioribus in gradu personae illi, per cujus decessum linea hujusmodi finietur, pro Canone consueto, seu pensione, aucto cum quali utilitate Ecclesiae, solutaque debita mercede pro Laudemio concedere, et de illis investire omnino debeant, et teneantur, illaque pro se retinere nullatenus possint Apostolica Auctoritate tenere praesentium statuimus, volumus, et ordinamus, sicque inviolabiliter observari, et per quoscumque Judices ordinarios, et delegatos, etiam causarum Patii Apostolici Auditores, ac S. R. E. Cardinales, etiam de latere Legatos,

aliosque quoscunque quavis Auctoritate fungentes judicari, et definiri debere, irritumque, et inane quidquid secus super his a quoquam quavis Auctoritate seienter, vel ignoranter contigerit attentari decernimus. Quo circa dilecto Filio Gubernatori dictae Civitatis nostrae Aesinae nunc, et pro tempore existenti per praesentes committimus, et mandamus, quatenus ipse per se, vel alium, seu alios praesentes literas, et in eis contenta quaecumque, ubi, et quando opus fuerit, ac quoties pro parte vestra, seu alicujus vestrum fuerit requisitus, solemniter publicari, ac vobis in praemissis efficacis defensionis praesidio existens, faciat Auctoritate Nostra praesentes literas, et in eis contenta hujusmodi ab omnibus, ad quos spectat, et spectabit quomodolibet in futurum inviolabiliter observari. Non permittens vos per quoscunque contra praesentium tenorem quomodolibet molestari, impediri, vel inquietari, contradictores quoslibet, et rebelles per censuras, et poenas Ecclesiasticas, aliaque opportuna Juris, et facti remedia appellatione postposita compescendo, ac legitimis super his habendis servatis processibus, servataque forma Concilii Tridentini, censuras, et poenas ipsas iteratis vicibus aggravando, invocato etiam ad hoc, si opus fuerit, auxilio brachii saecularis. Non obstantibus felicis recordationis Bonifacii Papae Octavi praedecessoris nostri de una, et Concilii generalis de duabus Dietis, dummodo ultra tres Dietas aliquis Auctoritate presentium ad iudicium non trahatur, aliisque Apostolicis, ac in Conciliis Universalibus editis generalibus, vel specialibus Constitutionibus, et ordinationibus, necnon quarumvis Ecclesiarum Abbatiarum, Monasteriorum, aliorumque locorum Piorum, quomodocumque nuncupentur, ac qualitercumque qualificat etiam juramento, confirmatione Apostolica, vel quavis firmitate alias roboratis, Statutis, et consuetudinibus, privilegiis quoque, Indultis, et literis Apostolicis in contrarium praemissorum quomodolibet concessis, confirmatis, et innovatis. Quibus omnibus, et singulis eorum omnium tenores praesentium pro plene, et sufficienter expressis habentes, ad praemissorum effectum specialiter, et expresse derogamus, caeterisque contrariis quibuscumque. Volumus autem, quod si inquam constiterit aliqua ex dictis bonis esse emphyteutica, et ab initio per Ecclesiam concessa, tunc quoad illa praesens gratia, et concessionem ejus vigore factae cessent eo ipso.

Datum Romae apud Sanctam Mariam Majorem sub Annulo Piscatoris, Die 9 Julii MDCXXXX Pontificatus Nostri Anno Decimo Septimo.

M. A. MARALDUS.

*Bulla Urbani VIII. Pro Statu Urbini.**Papa Octavus. Ad perpetuam rei Memoriam.*

Nuper nomine dilectorum filiorum hominum, Civitatum, Territoriorum, Districtuum, et Dioecesium Forosempronien., et Senogallien., ac locorum tam eisdem Civitatibus, et Territoriis, ac Districtibus, et Dioecesibus, quam Civitatis Eugubinae Callien., et Ferefran. earumve Territoriis, Districtibus, vel Dioecesibus, vicinorum, seu contiguorum, etiam nullius Dioecesis in Statu tamen Urbini existentium illarumque, et illorum Civium, et Incolarum, et aliorum quorumcunque inibi bona stabilia Emphyteutica, livellaria, vel feudalia Ecclesiastica possidentium, ne dum eisdem Civitatibus, et locis respective subditorum, sed etiam non subditorum, Indictione tamen temporali Sedis Apostolicae habitantium, Nobis expositum fuit, quod in iisdem Civitatibus, seu locis sive earum, aut eorum Territoriis, seu Districtibus, vel Dioecesibus magna pars bonorum stabilium per Laycos uti emphyteutas, livellarios, vel feudatarios ab Ecclesiis quibuscumque, etiam Metropolitanis, et Cathedralibus, Monasteriis, etiam Conceiliorialibus, domibus cujuscumque Ordinis, Instituti, vel Societatis etiam Jesu, Collegiis Ecclesiasticis etiam Urbis, Hospitalibus etiam Militarium, etiam S. Io: Hierosolymitanieorumque Prioratibus, Bajulatibus, et Conventis, coeterisque locis Piis quomodolibet qualificatis, etiam speciali mentione dignis, tam in eisdem Civitatibus, et locis, quam alibi etiam extra Statum Urbini sitis recognoscitur, et pro illis, ut plurimum quid modicum pro Annuo Canone solutum fuit, et solvitur, quodque si eveniente casu devolutionis eorundem bonorum ob lineam, seu lineas, vel ob Vitam, seu Vitas finitas, vel ob Tempus, seu Tempora finita a quibuscumque Ecclesiis, Monasteriis, Collegiis, Societatibus, Hospitalibus, Locisque Piis praedictis eorumque personis Ecclesiasticis eadem bona retinerentur pro eorum Mensa, proculdubio Layci praedicti nimis depauperentur, indeque factum esse creditur, ut casibus praedictis evenientibus per Ecclesiasticos plerumque factae fuerint renovationes, seu concessiones bonorum hujusmodi pro eodem Canone ad favorem proximorum, seu haeredum Emphyteutae ultimo loco defuncti, immo etiam asseritur nedum ibi extare consuetudinem immemorabilem faciendi renovationes hujusmodi pro eodem Canone, sed etiam vigore publicam vocem, et famam,

et communem reputationem, quod praedicta bona antiquissimi temporibus non fuerint concessa Laycis per Ecclesias, sed ipsi Layci propter factiones, seditiones, et bella in praedicto Statu Urbini vigentes, et vigentia recognoverunt illa ab Ecclesiis sub minimo Canone ad evitandam illorum confiscationem, seu depopulationem, et si quae fuerunt ab initio per Ecclesias Laycis concessa, illa tunc erant sterilia inculta, et infructuosa, quae ideo per Laycos propriis expensis fuerunt ad culturam redacta, et consequenter ipsi Layci tam ab eo, ne Ecclesiae possent retinere pro Mensa, quam etiam ab augmento Canonum liberata fuerunt. Quapropter nomine ipsorum exponentium Nobis humiliter supplicatum fuit, ut praedicta omnia, et singula auctoritate Apostolica approbare, et confirmare, ac Indulta a Romanis Pontificibus praedecessoribus nostris Civitatibus Ferrariensis, Cesenatensis, aliisque Civitatibus, dictionis temporalis Sedis Apostolicae olim concessa eis communicare de benignitate Apostolica dignarentur. Nos vero, ut negotium huiusmodi mature examinaretur, illi Congregationi Romanae Curiae Praelatorum per Nos deputatos serio discutendum commisimus, dilecto nobis Filio Magistro Jo: Baptistae Spadae Urbis Gubernatore, et Venerabili Fratri Jo: Baptistae Scannarolio Episcopo Sindoniensis, necnon Magistris Jo: Jacobo Panzirolo, Celio Bichio Rotae Auditoribus, Marco Aurelio Maraldo, Francisco de Albicis utriusque Signaturae nostrae Referendariis, ac Christopharo Ronconio Subdatario, dilectis etiam Filiis, necnon quondam Clementi Merlino Rotae pariter Auditori, et Antonio Cerro etiam Signaturae praedictae tamen Referendario tunc viventibus per quos factis iteratis discussionibus, eorumque resolutione nobis relata, ut aliquod sublevamen exponentibus concedamus. Nos attendentes, sive praedictas Civitates, Castra, et loca Status Urbini in Montibus, ut plurimum sitas, et sita non modica sterilitate, et paupertate laborare, et propterea Romanos Pontifices Praedecessores nostros, ac etiam Nos speciales gratias eis concessisse, sive quod illae, et illa antiquitus per Sedem Apostolicam in foedum, vel alias concessa nuper sub Pontificatu nostro ad immediatam subiectionem Sedis Apostolicae redierunt, et propterea, ut eorum indigentis praecipue favore consulatur, dignos esse censentes motu proprio, certaue scientia, ac matura deliberatione nostra deque Apostolicae potestatis plenitudine, ac nostra perpetua constitutione eisdem Civitatibus, Territoriis, Dioecesibus, Districtibus, Castrisque, Terris, et Locis eis, ut praemittitur contiguus, aut vicinis mediate, vel immediate eidem Sedi Apostolicae subiectis, etiam nullius Dioecesis, in eodem

tamen Statu Urbini existentibus, ac quibuscumque Personis intra illorum, vel ejuslibet eorum fines, quaecumque bona in Emphyteusim, Livellum, sive foendum a praedictis Ecclesiis, Monasteriis, Hospitalibus, Collegiis, Societatibus, et aliis Locis Piis quomodocumque concessa, et renovata possidentibus in Ditione tamen temporali Sedis Apostolicae habitantibus ultra consuetudines, facultates, privilegia, et Jura eis, cuilibet eorum hactenus quomodolibet concessas, et concessa, competentesque, et competentia, quibus per praesentes nullatenus praejudicare intendimus, tenore praesentium concedimus, et indulgemus. Quod quicumque directi Domini Ecclesiastici praedicti, ut si ipsi extra praedictum Statum Urbini ubi libet consistent eadem bona stabilia, etiam Jurisdictionalia in Emphyteusim, Livellum, seu foendum, ut petitur Laycis praedictis, seu eorum Ascendentibus, vel Auctoribus, ac alias semel, et pluries quodocumque etiam antiquissimis, vel antiquis temporibus, quomodocumque concessa, et seu renovata, tamquam hactenus sint devoluta, super quibus tamen lis adhuc mota non fuit, quamquam deinceps quoties, quodocumque contigerit, et per lineam, seu lineas finitas, aut personam, vel personas extinctas, tempus, vel tempora finita devolvi, Ecclesiastici non possint illa retinere etiam pro eorum Mensa, sed satisfacto eis de Canonibus decursis, et non solutis, auctoque Canone, non habita ratione fructuum, sed competenter, ita tamen, ut Canon quantumlibet auctus, et augendus quinquagesimam partem valoris ipsorum fructuum, oneribus, et expensis, omnibusque deductis tunc liquidandis nunquam excedat, nisi hucusque excessissent, solutoque Laudemio de Jure, seu ex consuetudine, aut conventionem debito teneantur, previa tamen in Jurisdictionalibus licentia Sedis Apostolicae de novo in similem emphyteusim, livellum, vel foendum respective juxta antecedentes concessionem, seu renovationem concedere illi, seu illis, sive Masculis, sive Foeminis capacibus tamen, qui de jure, vel aequitate a juris prudentibus considerata in renovatione praefereendi sunt, illumque, et illos non obstante quacumque consuetudine, vel conventionem de non petendis, seu non concedendis renovationibus reinvestire, et illi, seu illis renovationem concedere, ETIAMSI ALIQUICUMQUE MELIOREM CONDITIONEM ECCLESIASTICIS OFFERANT; Quod si emphyteuta, seu livellarius, vel feudatarius tam primus, quam secundus, vel etiam ultimus, et comprehensis in Investituris vivens voluerit bona emphyteutica, livellaria, seu feudalia, aut Jurisdictionalia, praecedente in Jurisdictionalibus licentia Apostolica, praedicta de consensu aliorum voca-

torum, vel sive eorum praejudicio, alienare, et alienationis late sumpto vocabulo, aut de eis tam inter Vivos, quam in ultima voluntate, et alias quomodolibet disponere in favorem alterius, vel respective aliorum capacium, tunc Domini directi satisfacto eis de Canonibus decursis, et non solutis, ac de Laudemio alienationi, seu dispositioni consentire, ac emptori, vel aliasquomodolibet acquirenti Investituram juxta antecedentium Investiturarum formam cum clausula, sine quorumcunque vocatorum praejudicio, facere teneantur. Volumus autem, quod Ecclesiae Cattedrales, et Parochiales, seu Curatae, cura tamen Parochiali earum congrua carentes, scilicet Mille Scutorum pro Cattedralibus, et Centum pro Curatis possint pro supplemento praedictae congruae et ad illam perficiendam, dumtaxat bona devolvenda retinere pro Mensa. Decernentes praesentes litteras nullo unquam tempore etiam ex eo quod quicumque in praemissis interesse habentes, aut habere quomodolibet praetendentes, ad ea vocati, citati, vel auditi non fuerint, aut illis minime consenserint, nec causae propter quas aedem praesentes emanarunt, adductae, verificateae, vel justificatae non fuerint, de subreptionis, vel obreptionis, seu nullitatis vitio, aut intentionis vel nostrae, vel cuiusquam alterius defectu notari impugnari, redargui in Jus, vel controversiam revocari, aut ad terminos Juris reduci posse, vel debere sed illas semper validas, et efficaces existere, et fore suosque plenarios, et integros effectus sortiri, et obtinere. Sicque per quoscunque Judices ordinarios, et delegatos, etiam causarum Palatii Apostolici Auditores, et Sanctae Romanae Ecclesiae Cardinales etiam de Latere Legatos sublata eis, et eorum cuilibet quavis aliter indicandi, et interpretandi facultate, et si auctoritate judicari, et definiri debere, ac irritum, et inane, si secus super his a quoquam quavis auctoritate scienter, vel ignoranter contigerit attentari. Non obstantibus praemissis, ac constitutionibus, et ordinationibus Apostolicis etiam in Conciliis Universalibus, Edictis generalibus, vel specialibus, et quatenus opus foret, regula nostra de jure quaesito non tollendo, ac etiam constitutione fel. rec. Pii Papae IV etiam Praedecessoris nostri de gratiis quaecumque interesse Camerae Apostolicae concernentibus in eadem Camera infra certum tunc espressum tempus praesentandis, et insinuandis, ac in illa, seu in illius libris registrandis, seu registrari faciendis, necnon Ecclesiarum, Monasteriorum, Domorum, Ordinum institutorum, et Societatum etiam Jesu Collegiorum, ac Militiarum Ospitalium etiam S. Jo: Hierosolimitani, et aliorum locorum Piorum praedictorum, etiam Juramento confirmatione Apostolica, vel alia quavis firmi-

tate roboratis, statutis, et consuetudinibus, stabilimentis, usibus, et naturis, et ordinantibus capitularibus, privilegiis quoque, indultis, et litteris Apostolicis ejusdem Ecclesiis, Monasteriis, Domibus regularibus, ordinibus, institutis, etiam Jesu Collegiis, etiam Urbis, Hospitalibus etiam Militiarum S. Jo: Hierosolymitani, eorumque Prioratibus, Bajolinatibus, et Commendis aliisque locis praefatis, sub quibuscumque verborum tenoribus, et formis ac cum quibusvis etiam derogatoriis derogatoriis, aliisque efficacioribus, efficacissimis, et in solitis clausulis, ac irritantibus, et aliis decretis in specie, vel in genere, ac aliis in contrarium quomodolibet concessis, confirmatis, et innovatis. Quibus omnibus, et singulis etiamsi pro illorum sufficienti derogatione de illis, eorumque totis tenoribus, specialis, specifica, et expressa, ac individua, et de verbo ad verbum non autem per clausulas generales idem importantes mentio, seu quaevis alio expressio habenda, aut aliqua alia exquisita forma ad hoc servanda foret illorum omnium, et singulorum tenores praesentibus pro plene, et sufficienter expressis, et insertis habendis illis, alias in suo robore permansuris ad effectum praemissorum dumtaxat specialiter, et expresse derogamus, caeterisque contrariis quibuscumque etc.

Dat. Romae apud Mariam Majorem Sub Annulo Piscatoris die X. Decembris MDCXXXII. Pontificatus nostri Anno XX. Loco-Sigilli.

Marcus Antonius Maraldus.

Pro Civitate Perusiae Alexander Papa VII.

Dilectis Filiis salutem, et Apostolicam Benedictionem. Constantis Fidei, et devotionis affectus, quo nos, et Romanam reveremini Ecclesiam, promeretur, ut illa vobis favorabiliter concedamus, quae vestris commodo, et utilitatibus fore conspiciamus opportuna. Cum itaque sicut nobis nuper exponi fecistis, bona stabilia in Territorio Civitatis nostrae Perusinae existentia, pro majori, et meliori eorum parte livellaria, et emphyteutica, ac de Dominio directo Ecclesiarum, ac Monasteriorum utriusque sexus existant, et bona emphyteutica, et livellaria hujusmodi ex inveterata, et immemorabili consuetudine prioribus, eorum concessionibus finitis in emphyteusim, seu livellum ab illorum Dominis semper de novo concedi soleant; cumque si Ecclesiastici finita linea, ad quam bona praedicta concedi consueverunt, illa pro se retinere vellent, magnum exinde Incolae Civitatis, et Dioecesis Perusinae susceperent detrimentum; quin

inmo plerique ex iisdem Incolis ad inopiam redigerentur. Nobis propterea humiliter supplicari fecistis, ut in praemissis, opportune providere de benignitate Apostolica dignaremur. Nos igitur vos specialibus favoribus, et gratiis prosequi volentes, vestrumque singulares personas a quibusvis excommunicationis, suspensionis, et interdicti, aliisque Ecclesiasticis sententiis, censuris, et poenis a jure, vel ab homine quavis occasione, vel causa latis, si quibus quomodolibet innodatae existunt, ad effectum praesentium dumtaxat consequendum, harum serie absolventes, et absolutas fore censentes hujusmodi supplicationibus inclinati. De Venerabilium Fratrum nostrorum S. R. E. Cardinalium Immunitati Ecclesiasticae, et Controversiis Jurisdictionalibus propositorum consilio; Quod de caetero perpetuis futuris temporibus illis, ad quos spectabit bona supradicta directi Dominii Ecclesiastici, quandocumque contigerit ea per lineam finitam devolvi proximioribus in gradu personae illi, per cujus decessum linea hujusmodi finietur, cum augmento tamen Canonum, et solutis Landemiis solitis, necnon cum obligatione meliorandi eadem bona Ecclesiastica concedere, ipsosque proximiores de illis investire omnino debeant, et teneantur, illaque pro se retinere nullatenus possint, Auctoritate Apostolica tenore praesentium, statuimus, volumus, et ordinamus, sicque inviolabiliter observari, et per quoscumque Judices ordinarios, et delegatos, etiam Causarum Palatii Auditores, ac S. R. E. Cardinales, etiam de latere Legatos, aliosque quoscumque quavis auctoritate fungentes judicari, et definiri debere, irritumque, et inane, si secus super his, a quoquam, quavis auctoritate, scienter, vel ignoranter contigerit attentari decernimus. Quo circa dilecto Filio Gubernatori dictae Civitatis nostrae Perusinae nunc, et pro tempore existenti, per praesentes, committimus, et mandamus, quatenus ipse per se, vel per alium, seu alios, easdem praesentes litteras, et in eis contenta, quaecumque, ubi, et quando opus fuerit, et quoties pro parte vestra, seu alienjus vestrum fuerit requisitus solemniter publicari, ac Vobis in praemissis efficacis defensionis praesidio assistens, faciat auctoritate nostra, praesentes litteras, et in eis contenta hujusmodi ab omnibus, ad quos spectat, et spectabit quomodolibet in futurum, inviolabiliter observari: Non permittens vos per quoscumque contra praesentium tenorem quomodolibet molestari, impediri, vel inquietari, Contradictores quoslibet, et rebelles per censuras, et poenas Ecclesiasticas, aliaque opportuna Juris, et facti remedia appellatione postposita compescendo, legitimisque super his habendis processibus, servataque forma Concilii Tridentini, censuras, et penas ipsas etiam iteratis

vicibus aggravando, invocato etiam ad hoc, si opus fuerit, auxilio brachii saecularis; Non obstant. fel: record: Bonifacii Papae VIII. Predeces: nostri de una, et Concilii generalis de duabus Dietis, dummodo ultra tres Dietas aliquis auctoritate praesentium non trahatur, aliisque Apostolicis, ac in Conciliis Universalibus, Provincialibusque, et Synodalibus, Editis generalibus, vel specialibus constitutionibus, et ordinationibus, necnon quarumvis Ecclesiarum, Abbatiarum, Monasteriorum, aliorumque Locorum Piorum quomodocumque nuncupatorum, ac qualitercumque qualificatorum, etiam iuramento, confirmatione Apostolica, vel alia quavis firmitate roboratis Statutis, et consuetudinibus, Privilegiis quoque, Indultis, et Litteris Apostolicis in contrarium praemissorum quomodolibet concessis, confirmatis, et innovatis. Quibus omnibus, et singulis illorum tenores praesentibus pro plene, et sufficienter expressis, et insertis habentes illis, alias in suo robore permansuris ad praemissorum effectum hae vice dumtaxat specialiter, et expresse derogamus, caeterisque contrariis quibuscumque.

Datum Romae apud Sanctum Petrum sub Annulo Piscatoris die XVIII. Decembris MDCLV. Pontificatus nostri Anno primo.

G. GUALTERIUS.

Pro Civitate Castelli Alexander Papa VII.

Dilectis Filiis salutem, et Apostolicam benedictionem. Constantis Fidei, et sinceræ devotionis affectus, quo nos, et Romanam reveremini Ecclesiam, promeretur, ut illa vobis favorabiliter concedamus, quae vestris commodo, et utilitatibus fore conspiciamus opportuna. Cum itaque, sicut nobis nuper exponi fecistis in ista nostra Civitate Castelli, ejusque Comitatu multa bona Emphyteutica, et Livellaria de dominio directo Ecclesiarum, aliorumque locorum Piorum per Laycos sub modico unius, vel duorum quaternorum Monetæ istarum partium annuo Canone respective possessa, quae dudum de Anno 1057, seu alio veriori tempore, et ab inde citra eisdem Ecclesiis, ac locis Piis a Laycis sponte oblata fuisse ex antiquis documentis, necnon dictae Civitatis Statutis, ac ex modicitate Canonis praedicti, quippe quod bona, quae ab Ecclesiis in Emphyteusim conceduntur, sub magnae quantitatis responsione, et cum onere meliorandi concedi solent, tum etiam ex Catastro bonorum

Laycalium, inter quae primo dicta bona, non autem in peculiari libro Aestimi bonorum Ecclesiasticorum descripta sunt, apparere asseritis, reperiantur; vosque nunc, si illa finitis lineis, ad quas concedi solent, uti devoluta ab Ecclesiis retinerentur, grave subeatis detrimentum; Vobis in praemissis opportune a Nobis provideri, et ut supra indulgeri summopere desideretis; Nos specialem vobis gratiam facere velentes, et singulares cuique vestrum personas a quibusvis excommunicationis, suspensionis, et interdicti, aliisque Ecclesiasticis sententiis, censuris, et poenis a jure, vel ab homini quavis occasione, vel causa latis, si quibus quomodolibet innodatae existunt, ad effectum praesentium dumtaxat consequendarum serie absolventes, et absolutas fore censentes, supplicationibus vestro nomine Nobis super hoc humiliter porrectis inclinati, auctoritate Apostolica tenore praesentium mandamus imposterum perpetuis futuris temporibus praedicta bona Emphyteutica, seu livellaria Ecclesiarum, ac locorum Piorum, cujuscumque instituti quandocumque illa ob lineam finitam devolvi contigerit, iterum in Emphyteusim, seu Livellum concedi, vel renovari proximioribus in gradu personae, per cujus decessum linea terminata remanserit cum augmento Canonis non excedente quinquagesimam partem fructuum deductis oneribus, solutoque Laudemio juxta solitum, necnon Canonibus decursis. Inhibentes Ecclesiae, et loca Pia praedicta illa pro se retinere possint, excepta Ecclesia Cathedrali, ac Parochialibus, seu Curatis earum congrua carentibus, quas pro supplemento praedictae congruae et ad illam perficiendam dumtaxat bona devolvenda retinere pro mensa libere posse volumus, sicque inviolabiliter observari, et per quoscumque iudices ordinarios, et delegatos, etiam Causarum Palatii Apostolici, et Sacrae Romanae Ecclesiae Cardinales, etiam de latere legatos, aliosque quoscumque quavis auctoritate fungentes iudicari et definiri debere ac irritum, et inane si secus super his a quocumque quavis auctoritate scienter, vel ignoranter contigerit attentari decernimus. Quo circa dilecto Filio Governatori praedictae Civitatis nostrae Castelli nunc, et pro tempore existenti per praesentes committimus, et mandamus, quatenus ipsi per se, vel alium, seu alios easdem patentes litteras et in eis contenta quaecumque ubi, et quando opus fuerit, et quoties pro parte vestra, seu alicujus vestrum fuerit requisitus solemniter publicans, ac vobis in praemissis efficacis defensionis praesidio assistens, faciat auctoritate nostra ipsas praesentes, et in eis contenta huiusmodi ab omnibus, ad quos spectat, et spectabit, quomodolibet in futurum inviolabiliter observari. Non permittens

vos per quoscumque contra earundem tenorem praesentium quomodolibet molestari, impediri, vel inquietari. Contradictores quoslibet, et rebelles per censuras, et poenas Ecclesiasticas aliaque opportuna juris, et facti remedia appellatione postposita compescendo, legitimisque super his habendis processibus, servataque forma Concilii Tridentini, censuras et poenas ipsas etiam iteratis vicibus aggravando, invocato etiam ad hoc si opus fuerit, auxilio brachii saecularis.

Non obstant. fel. rec. Bonifacii Papae VIII praedecessoris nostri de una, et Concilii Generalis de duabus Dietis, dummodo ultra tres dietas aliquis auctoritate praesentium in iudicium non trahatur, aliisque Apostolicis, ac in universalibus, provincialibusque, et Synodalibusque conciliis editis, generalibus, vel specialibus Constitutionibus, et ordinationibus; Necnon quarumcumque Ecclesiarum, Abbatiarum, Monasteriorum, aliorumque locorum piorum, quomodolibet nuncupatorum ac qualitercumque qualificatorum etiam juramento, confirmatione Apostolica, vel alia quavis firmitate roboratis, statutis, et consuetudinibus, privilegiis quoque, indultis, et litteris Apostolicis in Contrarium praemissorum quomodolibet concessis, confirmatis, et innovatis. Quibus omnibus, et singulis illorum tenores praesentibus pro plene, et sufficienter expressis, et insertis habentes illis alias in suo robore permansuris ad praemissorum effectum specialiter, et expresse derogamus, caeterisque contrariis quibuscumque.

Dat. Romae apud S. Mariam Majorem sub Annulo Piscatoris die 5 Februarii 1658. Pontificatus nostri anno tertio. Loco † Annuli.

G. GUALTERIUS.

Alia pro civitate Perusiae. Alexander Papa VII.

Ad perpetuam rei Memoriam.

Alias emanarunt a nobis ad favorem Dilectorum filiorum Communitatis, et Hominum civitatis nostrae Perusinae Litterae in simili forma Brevis tenoris, qui sequit. Videlicet sequitur tenor Brevis. Cum autem, sicut praedicti Communitas et Homines Nobis nuper exponi fecerunt, dilecti filii Ecclesiastici dietae Civitatis Perusiae praetendant narrata in praeinsertis litteris minime

verificari, illasque proinde nullius valoris esse, Nobis propterea ipsi exponentes humiliter supplicari fecerunt, ut ad tollendam omnem litem, et controversiam, quae praemissorum occasione oriri possent, opportune desuper providere digneremur; Nos igitur exponentes amplioris favore gratiae prosequi volentes, et eorum singulares personas a quibusvis Excommunicationis etc. absolventes etc. huiusmodi supplicationibus inclinati, dicto moderatorum Cardinalium Immunitatis Ecclesiasticae, et controversiis Jurisdictionalibus praepositorum, in quorum Congregatione instantia dictorum Ecclesiasticorum pro revocatione praesentiarum litterarum sub praetextu, quod non verificentur causae in earundem Narrativa expressae, et viceversa praedictorum exponentium profanatione, quatenus opus sit, huiusmodi defectus, attentis aliis causis urgentibus in eadem Congregatione laxius deductis respective, nostro praepositae fuerunt Concilio, praesentiarum litteras valere, et firmas, validas et efficaces existere, et fore plenamque roboris firmitatem, et effectum sortiri, et obtinere, nec non ab omnibus, et singulis ad quos spectat, et pro tempore expectabit inviolabiliter observari debere in omnibus, et per omnia, proinde ac si in illis narrata plene verificata reperirentur, auctoritate praedicta tenore praesentium pariter decernimus, et ordinamus, dummodo Layci, qui petunt renovationem, non solum augeant Canonem ad quinquagesimam, et solvant Laudemium juxta dispositionem dictarum litterarum, sed solvant etiam intraturas ubi et prout in praeteritum solvi consuevit, et non alias etc.

Non obstantibus praemissis, nec non omnibus, et singulis illis quae in praesentis litteris concessimus, non obstantibus caeterisque contrariis quibuscumque.

Dat. Romae apud Sanctam Mariam Majorem sub Annulo Piscatoris die XV, Januarii MDCLXI. Pontificatus nostri. Anno VI. Loco † Sigilli.

S. UGOLINUS.

Pro civitate Ferrariae. Clemens Episcopus Servus Servorum Dei.

Ad perpetuam rei Memoriam.

Justis et honestis petentium Votis libenter annuentes, Statutis, et Ordinationibus, quae in Civitatibus, et locis quibuscumlibet, praesertim temporali

nostrae Jurisdictioni subiectis ad lites, iurgia, et discordias tollendum provide facta fuisse dignoscuntur, Apostolicae firmitatis robur adiicimus, ut firmiora semper permaneant, et ab omnibus observentur, praecipue quando a Summis Pontificibus Praedecessoribus nostris iam confirmata fuerunt, prout locorum qualitatibus debite pensatis conspiciuntur salubriter expedite. Exhibita siquidem Nobis pro parte Dilectorum Filiorum Universitatis et Communitatis ac Populi, et incolarum Civitatis, et Territorii, ac Comitatus, et districtus Ferrariae petitio continebat, quod alias felicis Recordationis Bonifacius Papae IX Praedecessor Noster ad tollenda litigia, iurgia, rumores, et discordias, quae saepe inter Populum et Habitatores dictae Civitatis, eiusque territorii, Comitatus et districtus super nonnullis Feudis, et Bonis stabilibus de quibus plerique ex populo, et Habitatoribus praedictis sub diversis generibus, et speciebus investiti erant: videlicet aliqui jure Feudi ad usum Regni: aliqui ad vitam eorum: nec non aliqui pro se, Filiis et Nepotibus suis; Quidam vero jure Livelli, sive precarii, alii jure Emphyteutico, et nonnulli jure usus, et aliqui eorum pro se, suisque successoribus, quos in morte eligerent, oriebantur, nonnullas Concessionones, Ordinationes et statuta Universitati, et Communitati, ac Populo, et incolis praedictis fecit, et concessit subinde: Vero pro Concessionum, Ordinationum et Statutorum Confirmatione pro parte Universitatis, et Communitatis, ac Populi, et Incolarum praedictorum Piae Memoriae Paulo Papae V, etiam Praedecessori nostro Humiliter supplicato, idem Paulus Praedecessor supplicationis huiusmodi tunc benigne inclinatus Concessionones, Ordinationes, et Statuta a dicto Bonifacio Praedecessore, ut praefertur facta, et concessa perpetuo approbavit, et confirmavit, illisque inviolabilis Apostolicae firmitatis robur adiecit, ac alias prout uberius continetur in ipsius Pauli Praedecessoris litteris sub plumbo desuper expeditis sequentis Videlicet.

Paulus Episcopus. Servus Servorum Dei.

Ad perpetuam rei Memoriam

Decet Romanum Pontificem ex Pastoralis Officii sibi Divina dispositione Commissi debito circa Civitatum, Locorum, ac Populorum suae Curae, ac Fidei Creditorum, praesertim Sanctae Romanae Ecclesiae temporali ditioni subditorum faelicem, ac perpetuum Statum propensis Studiis intendere, et quae pro illis in pacis, et tranquillitatis dulcedine confovendis, dissidiorumque, con-

tentionum, et litigiorum inter eos, necnon Ecclesiarum, Monasteriorum, et Piorum locorum Praelatos, Rectores, Administratores, et Ministros saepe numero exoriri solitorum, fomentis, dispendiis, ac incommodis de medio submovendis et avertendis per Praedecessores suos provide statuta, et ordinata fuerunt, ut firma, et illibata perpetuo subsistant, nec temporis successu labe-
factentur, aut in recidivae contentionis scrupulos relabantur, suae approbationis, ac etiam innovationis robore communire, ac alias eiusdem Pastoralis Officii partes favorabiliter interponere, prout locorum, personarum, et rerum qualitatibus, et circumstantiis mature perpensis conspicit in Domino salubriter expedire. Dudum siquidem a faelicis Recordationis Bonifacio Papae IX, Praedecessore Nostro emanarunt litterae tenoris sequentis Videlicet.

Bonifacius Episcopus. Servus Servorum Dei.

Ad perpetuam rei Memoriam

Cum intra pectoris nostri arcana revolvimus diligentis, et inviolabilis devotionis, et Fidei puritatem, quam Dilecti Filii Nobilis Vir Albertus Marchio Estensis in nostra Civitate Ferrariensi, ejusque Districtu, ac comitatu, et Territorio pro Nobis, et Romana Ecclesia Vicarius in temporalibus generalis, nec non, et Populus, et Commune dictae Civitatis inter caeteros subditos, et fideles nostros, et ejusdem Ecclesiae ad Nos, et Romanam Ecclesiam gerunt, ac etiam grandia labores, expensas, et onera, quae sepius ipsos ob honorem, et Statum prosperum ejusdem Ecclesiae subiisse cognoscimus, nec non, et alia multifaria grata, et accepta servitia, quae Nobis, et eidem Ecclesiae laudabiliter, et constanter hactenus impenderunt, et exhibituros pro firmo credimus in futurum, merito inducimur, ut petitionibus ipsorum, illis praesertim, per quos eorum Status Pacis amoenitate frui, et melius dirigi valeat, quantum cum Deo possumus, favorabiliter annuamus. Dudum siquidem pro parte Marchionis, et Communis praefatorum Nobis exposito. Quod cum plerique ex eisdem Populo, et Communi a diversis Cathedralibus, et aliis Ecclesiis, nec non Praelatis, et aliis Personis Ecclesiasticis Ecclesiarum hujusmodi Civitatis, Comitatus, et Districtus, ac Territorii praedictorum essent investiti de pluribus Feudis, et bonis stabilibus sub diversis generibus, et speciebus: Videlicet: Aliqui jure Feudi ad usum Regni, aliqui ad vitam eorum, nec non aliqui pro se, Filiis, et Nepotibus suis, quidam vero jure livelli, sive precarii, alii jure

Emphyteutico, et nonnulli jure usus, et aliqui eorum pro se, et suis Successoribus, quos dumtaxat in morte eligerent, et diversis aliis conditionibus, et formis, solvente tamen quolibet eorum quolibet anno aliquam recognitionem, sive censum nomine Feudi, et renovare debente certo tempore hujusmodi Feudum, investituram, et emphyteusim, seu locationem, et quod propter Praelatorum, Catbedralium Ecclesiarum, et Monasteriorum, nec non, et Ecclesiarum, ac aliorum Piorum Locorum, a quibus Feuda tenebantur eadem, Rectorum crebras immutationes, ac ipsorum, etiam sic investientium indebitam exactionem census hujusmodi, nec non, et novas investituras de Feudis, et bonis antedictis multa litigia, rancores, et odia, haecenus orta fuerunt, prout oriebantur inter Populum praedictum, et Habitatores Civitatis ejusdem ex eo presertim, quia saepe per Feudatarios, et investitos hujusmodi, seu eorum Successores investiturae, atque census praedicti praedictis Praelatis, et Rectoribus, quandoque vero versa vice per praedictos Praelatos, et Rectores hujusmodi solutiones facta hujusmodi census, ut plurimum negabantur, vel forte minores, et infantes penitus facta in his ante Defunctorum, quibus succederent, sive successerant ignorantes solutiones hujusmodi esse factas probare non poterant. Nonnulli vero ipsorum morte praeventi successores, quos in morte juxta Contractuum formam eligere poterant, non elegerant; Et aliquorum nomine Ecclesiarum investientium hujusmodi multoties etiam potestas denegabatur, et de facili Procuratorium probari non poterat, propter quae nonnunquam Praelati, et Rectores Ecclesiarum praedicti res, bona, et jura, vel quasi sic ab Ecclesiis per eos habita, alios, ut de rebus recadutis, contra veritatem, et juris debitum investierant, et ipsarum Ecclesiarum Praelati, et Rectores nomine Capsoldi aliquando tertiam, aliquando sextam, aliquando decimam partem veri pretii, cum de jure quinquagesima vix solvi deberet de feudis, et bonis ejusdem pro investitura habenda eorundem receperant, ipsique Praelati, et Rectores in multis aliis frequenter oppresserant sic investitos, seu heredes eorum, ex quibus quidem oppressionibus rancores, jurgia, et litigia oriebantur adeo quod caedes etiam hominum saepius fuerant ex inde consecutae, et multa alia mala (ut timebantur) poterant ex inde verisimiliter exoriri, nisi super hoc per sedem Apostolicam provideretur.

Et pro parte Marchionis, Populi, et Communis praedictorum Nobis humiliter supplicato, ut dictarum Ecclesiarum, et locorum, nec non Praelatorum, et Rectorum, ac illorum, quibus hujusmodi Feuda taliter concessa extiterant

bono Statui, et alias in praemissis providere salubriter dignemur. Nos tunc de praemissis certam notitiam non habentes Venerabili Fratri Nostro Episcopo Mutinensi, Ejus proprio nomine non expresso per Nostras litteras mandavimus, ut de praemissis omnibus, et singulis, et eorum circumstantiis universis Auctoritate Nostra se diligentius informaret, et ea, quae per hujusmodi informationem reperiret, Nobis per suas patentes litteras manu publica subscriptas, et suo Sigillo sigillatas, dictarum nostrarum litterarum seriem continentes quanto citius referre curaret, ut per suam relationem hujusmodi super praemissis instructi in eis consultius procedere valeremus, prout in ipsis litteris plenius continetur. Postmodum vero Venerabilis Frater Noster Dyonisius Episcopus Mutinensis super his per eum plenaria informatione recepta Nobis per suas litteras retulit omnia, et singula in praedicta expositione contenta fuisse, et esse vera.

Nos igitur relatione dicti Dyonisii Episcopi in his sufficienter instructi cupientes litigiis, rancoribus, odiis, caedibus, et aliis malis, quae praemissorum occasione verisimiliter contingere possent salubriter obviare. Marchionis, Populi, et Communis praedictorum in hac parte supplicationibus inclinati auctoritate Apostolica praesentium tenore statuimus concedimus, et etiam ordinamus, quod de caetero tam hujusmodi quam alia bona stabilia, et Feuda quaecumque in Civitate, Comitatu, Districtu, ac Territorio praedictis, consistentia, quae etiam ab aliis quibuscumque Ecclesiis, quam praedictis etiam Metropolitanis Cathedralibus, et aliis Ecclesiis, ac Piis locis aliarum partium, seu Dioecesum quarumcumque per particulares homines, seu incolas ex eisdem populo, et Communi recognoscuntur, ac tenentur propter Canonem non solum et servitium non impensum, aut investituram debitis temporibus non petitam, vel successorum electionem non factam, in commissum non cadant, nec ad Dominos devolvantur, nisi in casu infrascripto.

Et quod venditioni, donationi, dationi in solutum, legato testamento, et codicillis, permutationi, obligationi, hypothecae, et aliis quibuscumque licitis alienationum contractibus inter Vivos, et ex causa mortis, quo ad utile dominium dumtaxat sint subiecta, ita tamen quod utile dominium ipsorum jurium Usualium, et reliquorum supradictorum penes quoscumque legitimos possessores, et eos, qui illis ex Testamento Codicillis, vel ab intestato succedent, etiamsi defunctus fuerit intestabilis, aut eos, in quos dictum utile dominium per hujusmodi legitimos possessores per venditionem, donationem, dationem

in solutum, legatum, testamentum, vel Codicillos, aut alia quaecumque ultima voluntate, et quovis alienationis contractu, et ab intestato, ut supra translatum fuerit, super quo, et quibus possessores ipsi liberam habeant potestatem, salvum maneat, et illaesum, jure tamen directi domini Praelatis, Rectoribus, Ecclesiis, Monasteriis, et aliis locis praedictis semper salvo; Sic tamen quod de hujusmodi utili dominio translatio, donatio, aut alienatio, vel legata in loca, vel personas de jure prohibita fieri non debeant, nec possint, et facta, penitus viribus non subsistant.

Quod si intestatus aliquis dictorum possessorum decesserit, etiam si fuerit intestabilis, tunc in bonis illis succedat quilibet, qui de jure communi ab intestato ipsi defuncto succederet, sublata differentia sexus agnationis, et cognationis, nisi esset Filius, et Filia, qui ad successionem, Patris ab intestato concurrerent, quo casu succedat Masculus, exclusa Foemina, dotanda tamen sufficienter, si prius dotata non fuerit.

Et quod nunc investiti praedicti, et eorum successores, in quos hujusmodi utile Dominium translatum fuerit, ut praefertur, ratione possessionum, quae sub annuo censu, vel certa praestatione ab ipsis Praelatis, ac Rectoribus, et Piiis locis teneantur, ultra solitum annum censum, seu praestationem, de coetero solvant decem solidos Ferrarinorum Dominis bonorum, et Feudorum huiusmodi annuatim, quem censum seu canonem, aut praestationem et solidos decem, si non solverint pro qualibet annua cessatione, incidant in poenam dupli Ecclesiis Monasteriis, et locis praedictis applicandi, quae tamen praestatio dictorum decem solidorum, ultra solitum annum censum, locum non habeat in viribus usualibus, nec in praediis solventibus annuatim decimam, septimam, sextam, quintam, vel quartam partem, aut aliquam certam quotam fructuum, cum de sui natura satis gravata existant, quodque ipsi nunc investiti, et possessores bonorum ipsorum intra annum a Data praesentium computandum, et illi, qui eis in hujusmodi bonis, et Feudis ex aliquo praedictorum contractuum, vel successorum, aut alias, ut praefertur, juxta naturam bonorum, et Feudorum, ac formam, et conditionem supradictae Nostrae Concessionis legitime succedent intra annum a die translationis utilis domini in eis factae ex aliquo ex modis supradictis, novas recognitiones, et investituras petere, et recipere, et ipsi Domini directi, seu eorum Procuratores, et Syndici, de bonis, et Feudis hujusmodi investituram eis fieri requirentes, investire sint adstrictis.

Pro qua quidem qualibet investitura, ut praefertur, facienda ipsi nunc investiti, et possessores praedicti viginti solidos dictae monetae, alii vero non investiti, et in dictis bonis, ut praefertur, succedentes ex aliquo supradictorum casuum vigesimam partem iusti praetii bonorum de quibus nova investitura ipsa fiet solvere teneantur; Exceptis Feudis tantum, pro quibus nomine huiusmodi investiturae nunc, investiti, et possessores praedictorum Feudorum dictos viginti solidos, alii vero non investiti, et in bonis eisdem succedentes, ut praefertur, sextam partem veri pretii eorum dumtaxat solvere sint adstricti, et si tales recognitiones, et investituras non petierint, et non receperint intra dictum annum, ut praefertur, singuli negligentes poenam decem librarum praedictae monetae Dominis persolvendam incurrant eo ipso.

Et si forsitan recognitiones, et investituras easdem per unum mensem, ultra annum praedictum, petere, et recipere non curaverint, ipso facto cadant ab omni jure suo, ac praedicta bona, et Feuda ad ipsos Dominos directos libere devolvantur.

Hoc adiecto, quod ipsi Domini de bonis, et Feudis huiusmodi sic ad eos devolutis alium subiectum jurisdictioni Civitatis Ferrariensis dumtaxat sub solito censu, aut praestatione, vel canone, seu servitio cum additione decem solidorum dictae monetae annuatim solvendorum, ultra hactenus consuetum censum, Canonem, praestationem, vel servitium, et cum supradictis aliis oneribus, et ordinationibus Nostris huiusmodi, investiturae teneantur omnimodo, constitutionibus Apostolicis, et legibus Imperialibus, et consuetudinibus, ac aliis contrariis non obstantibus quibuscumque. Ac decernimus ex nunc irritum, et inane, si secus super his a quoquam quavis auctoritate scienter, vel ignoranter contigerit attentari: Nulli ergo omnino hominum liceat hanc paginam nostrorum Statuti, Concessionis, Ordinationis, et Constitutionis infringere, vel ei ausu temerario contraire. Si quis autem hoc attentare praesumpserit indignationem Omnipotentis Dei, ac Beatorum Petri, et Pauli Apostolorum ejus se noverit incursurum. Datum Romae apud Sanctum Petrum Idibus Februarii Pontificatus Nostri Anno tertio: Videlicet tertio decimo Februarii millesimo trecentesimo nonagesimo secundo.

Et deinde Venerabiles Fratres Nostri Franciscus Sacratas Archiepiscopus Damascenus Unius ex causarum Palatii Apostolici Auditoribus officio fungens, et Alphonsus Giliolus Episcopus Anglonensis Collegii nostrorum, et Sedis Apostolicae Notariorum de numero participantium, ac Consultae Nostrae Decanus,

ac dilecti Filii Comes Hippolytus etiam Giliolus apud Nos pro Civitate Ferrariensi Orator, nec non Marchio Franciscus Villa Nobiles Ferrarienses, tam eorum, quam dilectorum Filiorum Universitatis, et Communitatis, ac Populi, et Incolarum Civitatis, et Territorii, ac Comitatus, et Districtus Ferrariensis nominibus Nobis nuper exponi fecerunt; Quod variae lites, et controversiae super concessionibus in vim litterarum Praedecessoris huiusmodi, quae etiam de praesenti in usu existunt, factis ortae sunt, et in futurum oriri formidantur. Quare Franciscus Archiepiscopus, et Alphonsus Episcopus, ac Hippolytus, nec non Franciscus Villa praedicti, tam eorum, quam Universitatis, Communitatis, Populi, et Incolarum praedictorum nominibus Nobis humiliter supplicari fecerunt, quatenus litteras Praedecessoris huiusmodi pro firmiori earum substantia approbare, et confirmare, ac alias in praemissis opportune providere, de benignitate Apostolica dignaremur.

Nos igitur considerantes eximium devotionis affectum, quem Franciscus Archiepiscopus, et Alphonsus Episcopus, ac Hippolytus, nec non Franciscus Villa, et Universitas, Communitas, Populus, et Incolae praedicti erga Nos, et Romanam gerunt Ecclesiam, et ut in pacis amoenitate confoveantur, et optata in praemissis quiete, et tranquillitate, se moto quocumque molestationis, ambiguitatis, ac litigiorum obstaculo, pacifice perfruantur, litteraeque praedecessoris huiusmodi, ac omnia, et singula in eis contenta eo firmitus observentur, quo saepius Apostolico praesidio fuerunt suffulta, in praemissis opportune providere volentes, ipsosque Franciscum Archiepiscopum, et Alphonsum Episcopum, ac Hippolytum nec non Franciscum Villa eorumque, ac Universitatis, Communitatis, Populi, et Incolarum huiusmodi singulares personas a quibusvis excommunicationis, suspensionis, et Interdicti, aliisque Ecclesiasticis sententiis, censuris, et poenis a jure, vel ab homine, quavis occasione, vel causa latis, si quibus quomodolibet innodati existunt, ad effectum praesentium dumtaxat consequendi harum serie absolventes, et absolutos fore censentes posterioribus supplicationibus huiusmodi inclinati, litteras Praedecessoris huiusmodi Apostolica auctoritate tenore praesentium approbamus, et confirmamus, ac illis perpetuae, et inviolabilis firmitatis robur adiciamus. Et nihilominus, pro potioris cautellae suffragio, ea omnia singula sic, ut praefertur, a praedicto Praedecessore provide statuta, et ordinata de novo, ac de verbo, ad verbum statuimus, et ordinamus.

Ac insuper, ut ambiguitatibus, et dubiis, quae circa sensum, et intel-

lectum Verborum, litterarum praedictarum desuper oriri contingerent, occurratur, statuimus, et ordinamus.

Quod si sint plures res comprahensae in una investitura, quocumque jure concessio facta sit, et pro qualibet annuatim quid solvatur, aliter quam per modum quotae, etiamsi illae annuae solutiones diversis temporibus fiant pro tali investitura, ultra solitum Capsoldum, seu Laudemium viginti solidi Ferrarienses tantum solvantur, et pro annuis praestationibus seu Canonibus secundum continentiam litterarum Praedecessoris hujusmodi facientis omnium rerum, et bonorum comprahensorum in dicta Concessione, decem solidi similes tantum solvantur.

Quodque si in una investitura plures sint investiti de una vel pluribus rebus, pro quibus quid annuum non per modum quotae, pro hujusmodi investitura solvi debeat, ultra Capsoldum praedictum, solvatur idem, quod solveretur, si concessio, et investitura uni soli facta esset.

Insuper si quid annuum solvatur pro una re concessa, quod partim consistat in quota, et partim in alio, non per modum quotae, nihil pro Canone annuo dictae rei praeter solitum solvatur. Quod litterae Praedecessoris hujusmodi, et in eis disposita complectantur omnes concessionem etiam juratas ab Ecclesiis, vel Piis Locis quibuscumque in Civitate, et Legatione Ferrariensi bona habentibus, vel habituris, etiamsi Episcopales, Archiepiscopales, vel Patriarchales existant, etiamsi praedictae Ecclesiae, et Beneficia a Sanctae Romanae Ecclesiae Cardinalibus in Titulum, Administrationem, seu Commendam obtinerentur, non solum ante, et post litterarum huiusmodi usque in tempus praesens factas, sed etiam in posterum, et quandocumque legitime tamen, et canonice faciendas, quoquo titulo illas fieri contigerit, sive sub nomine Feudi, sive Livelli, aut Usus, seu cujuscumque alterius contractus ad longum tempus, nisi expresse obstent pacta Investiturarum, quae omnino observari debere decernimus.

Praeterea quod etiamsi in aliquo contractu, seu instrumento tam expresse per contrahentes, quam etiam enunciative dicatur, aut enunciatur res, de qua, vel quibus fit contractus, seu instrumentum, esse juris, vel de jure alicuius Ecclesiae, seu Piae causae, vel Pii loci, intelligatur fundata esse intentio cuiuslibet eorum vigore dictorum verborum, quibus res ipsa spectet, et pertineat jure directi Domini ad Ecclesiam, seu Piam Causam, vel Pium Locum, hujusmodi in praedictum ipsorum contrahentium, et cuiuslibet eorum, a e

habentium causam ab ipsis, nisi per eos, vel alterum eorum probetur contrarium.

Quodque personae investitae, in quibuscumque Concessionibus factis per haec verba, videlicet: Investivit pro se, suisque Filiis Masculis, et una Filia tantum, vel pro se, et suis descendantibus, seu per se, et uno successore, quem elegerit, vel aliter quomodocumque ipsa concessio concepta sit, illi tales in ea expressi, sive sint legitime nati, sive sufficienter et valide per sedem Apostolicam legitimati intelligantur ipso facto investiti, et pro investitis quantum ad hoc dumtaxat, ut nec ipsis, neque eorum aliquibus sit necessarium petere investituram a Praelatis vel Rectoribus, seu aliis Concessoribus nec aliquid aliud solvere pro investitura, seu investituris, salvo semper jure ejus, in cujus personam tunc residebit investitura pro libito disponendi de ipsis bonis secundum tenorem Concessionis, ac litterarum Praedecessoris hujusmodi, et illo disponente, caeteri in ea comprahensi, prorsus intelligantur exclusi. Insuper ubi in Concessionibus apposita reperiantur illa verba hujusmodi, seu Clausula ista: Videlicet, Pro se, et Filiis, ac pro illis personis, quae de jure, et secundum formam, et consuetudinem Usuum dictae Civitatis Ferrariensis succedunt, et succedere possunt in Usibus, haeres universalis excludat Filios, et omnes comprahensos in investitura, quamvis etiam non fiat specialis mentio in ipsa universali institutionis haeredis de praedictis bonis recognitis ab Ecclesia: Salvo tamen iure legitimae in praedictis bonis comprahensae, quibus debetur, nisi Filiis, et aliis comprahensis specialiter, et expresse talis usus quovis titulo fuerit relictus, quo casu, et non aliter haeredem excludat.

Uterius quatenus fuerit haecenus observatum quod bona hujusmodi sub Confiscationibus non cadant, decernimus, et mandamus quod res ab Ecclesia, vel Pio loco recognita aliquo casu praeterquam crimine Laesae Majestatis Divinae, vel Humanae, confiscari non possit, et in casu praedictae Confiscationis Fiscus bona confiscata hujusmodi intra annum tunc proximum vendere teneatur.

Praeterea quod investitura sub hac forma, pro se, et Filiis, intelligatur comprahendere Nepotes, ut non teneantur precise investiri, nec solvere Capsoldum, secus si investitura concepta esset sub hac forma: Pro se, et Filiis tantum, vel usque ad alium gradum certum, limitatum, et expressum, secundum formam antiquarum investiturarum, quibus casibus praedictis heredes non expressi debeant investiri, et solvere Capsoldum.

Quodque in qualibet investitura concepta his verbis; Videlicet: Pro se,

Filiis, et heredibus, sive pro se, et Filiis heredibus, aut, pro se, et heredibus ascendentes, et descendentes primi investiti de agnatione ultimi investiti intelligantur comprehensi in investitura quo ad omnem effectum si haeredes fuerint. Si vero non fuerint haeredes aut si non existant ascendentes, vel descendentes, tunc alii haeredes comprehensi in investitura intelligantur, ut investiri debeant, sed Capsoldum debitum Domino directo solvere teneantur.

Quodque verba illa litterarum Praedecessoris hujusmodi; Videlicet: Quod teneantur alium subiectum, intelligantur comprahendere alium proximiorum, aut alios proximiores, si pares fuerint in gradu, et cum, vel eos omnino investiri oportere, eisdem modo, et forma, et sub ea solutione, de quibus in eisdem litteris Praedecessoris praedicti, soluto tamen Capsoldo juxta formam litterarum Praedecessoris hujusmodi.

Et quod illa verba; Videlicet: Sic tamen quod de hujusmodi utili Domino translatio, donatio, aut alienatio, vel legata in loca, vel personas de jure prohibitas fieri non debeant, et facta penitus viribus non subsistant, intelligantur etiam respectu aestimationis hujusmodi rei, praeterquam in casu Confiscationis modo, et forma superius expressis.

Nec non quod finita investitura per lineam finitam, proximior investiri possit, et debeat secundum formam antiquarum investiturarum, solvendo Capsoldum. Et si recognoscens rem ab Ecclesia legitime alteri concesserit quocumque modo, vel titulo recognoscenti ab eodem, Capsoldum solvatur primo Domino directo, non secundo, aut recognoscenti ab alio.

Et quod Filius non possit retinere bona recognita ab Ecclesia, repudiata haereditate Patris, bonaque praedicta in generali fidei commissio comprahendantur, licet specialis mentio de illis facta non sit.

Fideicommissarii tamen, si non sint de comprahensis in investitura, illam obtinere, et Capsoldum solvere teneantur.

Ac quod alienatio Rei Ecclesiasticae facta per emphyteutas Ecclesiae sit, et censeatur facta, etiamsi per eosdem emphyteutas locatio ad tempus fiat, cum tali tamen pacto de renovando, per quod, vel emphyteuta locans, seu conducens praecise, et necessario finito tempore relocare, et concedere teneatur, vel relocatio ex tunc finito tempore facta intelligatur. Quibus casibus recipiens investituram ab Ecclesia petere, et illi Capsoldum, secundum formam pactorum in investituris contentorum solvere teneatur, et illis deficientibus juxta tenorem litterarum Praedecessoris hujusmodi.

Secus si fuerit appositum pactum de appropriando in aliqua de praedictis Concessionibus praesumentes, hoc casu, non videri translatum utile dominium, quod concedens poenes se retinere videtur transferendum tempore, quo fiet appropriatio. Volumus tamen, quod hujusmodi pactum de appropriando tempus quinquennii non excedat. Quodque non possit fieri per Ecclesias, earumque Praelatos, et Rectores, sed tantum per emphyteutas, quatenus tamen hujusmodi pactum in prioribus investituris ante triginta annos factis, et deinde observatis non reperiatur.

Insuper quod alienatio non intelligatur facta, si res Ecclesiastica, non tamen aestimata tali aestimatione, quae dominium transferat, fuerit data in dotem Mulieris, in ejus persona investitura, vel res ipsa residet; Aut si data fuerit in dotem per quemcumque attinentem Mulieris, quae comprahensa sit in investitura, quibus casibus, donec Mulier vixerit, ejus Maritus aut Socer, investituram petere, nec Capsoldum solvere teneantur.

Neque etiam intelligatur facta alienatio, si fratres, aut alii in investitura antiqua comprahensi inter se dividant, aut quoquo modo inter se alienent rem ipsam recognitam, aut res ipsas recognitas ab Ecclesia, aut in eis succedat alter alteri, et ideo recipiens solvere Capsoldum cogi nequeat, licet compelli possit ad investituram suscipiendam pro parte in se de novo translata.

Alienatio quoque non intelligatur facta quoties Ususfructus etiam integer, et plenus est constitutus in rebus superius expressis, et ideo Ususfructuarius, nec investituram accipere, nec Capsoldum solvere teneatur.

Et praedicta omnia, et singula superius expressa intelligantur, dummodo tamen pacta ad favorem Ecclesiarum, et Piorum Locorum in investituris, seu renovationibus expressa non obstant, quae quidem pacta omnino, ut supra, servari volumus, cum hoc tamen, quod in casu reversionis bonorum usque ad hanc diem dumtaxat ab Ecclesia, sive Ecclesiis et Piis Locis praedictis per tempus ante quadraginta annos concessorum, ipsa Ecclesia, sive Ecclesiae, et Loca Pia hujusmodi cives proximiores tamen, ut supra, juxta formam antiquarum investiturarum de novo investire teneantur.

Et insuper ad consulendum conservationi familiarum praesertim Nobilium praedictae Civitatis, quia litterae Praedecessoris hujusmodi decimas, ac jus decimandi non comprahendebant, neque comprahendunt, indulgemus, quod Decimarum Concessionibus, et investiturae ante quadraginta annos dumtaxat concessae, ac etiam infra dictum tempus, quando sunt antiquarum investiturarum, et

Concessionum renovatoriae, tam ab Ecclesia Ferrariensi, quam Ecclesiis et Ecclesiasticis Personis quibuscunque, etiam ejusdem Sanctae Romanae Ecclesiae Cardinalibus, ut supra, factae ad favorem Civium praedictorum, de novo fiant in favorem eorundem in praecedentibus Concessionibus, et investituris, seu renovationibus, comprahensorum, et aliorum etiam Civium ab ipsis investitis, seu renovatis mediate, vel immediate causam habentium, cum eisdem tamen pactis praecedentium Concessionum, et investiturarum, seu renovationum, non tamen quo ad jus decimandi, nec quo ad Decimas, quod, et quae nunquam transeant in Laycos, sed quo ad ipsarum decimarum emolumentum tantum, de quo ipsi Layci teneantur infra biennium proximum accipere investituras, seu renovationes praedictas ab Ecclesiasticis personis praedictis, qui aucto tamen Canone pro utilitate Ecclesiarum, Beneficiorum, et Locorum Piorum arbitrio Archiepiscoporum, Episcoporum, Praelatorum, et aliorum praedictorum (dummodo tamen augmentum dicti Canonis septuagesimam partem fructuum bonorum, et emolumentum Decimarum, de quorum, et quarum concessione agitur, non excedat per Nostrum et dictae Sedis Legatum in Civitate Ferrariensi pro tempore existentem, in casu discordiae manu regia, omni, et quacunque appellatione remota, etiam non frivola, liquidandorum) illas infra dictum tempus concedere debeant, illis tamen Laycis dumtaxat, quibus ipsae decimae fuerant concessae per investituras ante quadraginta annos factas, vel etiam citra pro renovatione tamen antiquarum investiturarum concessas.

Et quatenus Canon, qui de praesenti solvitur, excederet eandem septuagesimam partem, tunc non posset angeri ultra tertiam partem dicti Canonis.

Et si aliquis per se, et etiam aucthores suos possidens decimas, sive bona a quadraginta annis citra per aliquam Ecclesiam, Monasterium, vel alium Pium locum non possessa sine investitura, vel sine adnotatione in libro Deceptorum reperiretur, possit quandocunque illam petere, et Ecclesia, Monasterium, seu Pius Locus, vel alii praedicti teneantur concedere investituram, quae tamen debeat fieri juxta formam litterarum Praedecessoris hujusmodi.

Et praedictae omnes renovationes, et concessiones, fieri debeant absque solutione Laudemii, seu Capsoldi pro hac prima vice, non tamen in casibus, in quibus etiam si antiquae fuissent validae ob lineam finitam, vel alias de jure essent accipiendae investiturae, ipsasque novas concessiones, et renovationes, ut supra faciendas, postquam, ut praefertur, factae fuerint, nec non antiquas investituras, si quae extant validae, ejusdem Praedecessoris hujusmodi,

nec non praesentibus litteris (non tamen illis casibus, in quibus pacta ad favorem Ecclesiarum, et Piorum Locorum in investituris, seu renovationibus praecedentibus expressa obstant, quae omnino ut supra servari volumus) subii-
cimus, et de caetero, ut praefertur, etiam respectu Decimarum, quo ad illarum emolumentum tantum subiectas esse declaramus.

Volumus autem, quod praemissa intelligantur sine praepudio litium super Decimis quibuscumque, seu super Decimis et bonis praedictis, si quae insimul concessa fuerint, motarum ac demum Ecclesiis, Praelatis, et Locis Piis supradictis concordandi lites super Decimis, et bonis inter Ecclesiasticos et Laycos pendentes, illisque libere cedendi, et illas totaliter extinguendi, et transigendi super fructibus a die cujuslibet litis motae decursis, obtento tamen novo beneplacito Apostolico super qualibet particulari transactione, vel concordia, itaut, sequuta cessione seu transactione, seu concordia huiusmodi Decimae, Jura, et emolumenta omnia, et bona praedicta in omnibus, et per omnia praesentibus Nostris litteris subiaceant, et sub illis comprae-hensa esse intelligantur, earundem tenore praesentium concedimus facultatem.

Decernentes tam praecursoris huiusmodi, quam praesentes litteras, nec non omnia singula in illis respective contenta, nullo unquam tempore, quovis quaesito colore, vel ingenio retractari posse, sed ab omnibus, et singulis, ad quos spectat, et pro tempore spectabit inviolabiliter, et de Verbo ad Verbum observari, et Universitati, Communitati, Populo, Civibus, Incolis, et Habitatoribus praedictis, caeterisque interesse quomodolibet habentibus suffragari debere.

Neque ex eo, quod Praelati, Rectores, Administratores, et alii quicumque etiam Cardinalatus dignitate fulgentes ad praemissa vocati non fuerint, nec praemissis consenserint, ac in eis tractatus, seu quacumque solemnitates, aut alia de jure, consuetudine, vel Privilegio, seu juxta litteras, vel Constitutiones Apostolicas requisita, aut in similibus necessaria nullatenus intervenierint, seu quovis alio praetextu, causa, occasione quantumcumque notabili, et juridica etiam necessario exprimenda de subreptionis, vel obreptionis, aut nullitatis vitio, seu Nostrae, aut dicti Praecessoris intentionis, vel alio quopiam defectu notari, impugnari, rescindi, annullari, invalidari in jus, seu controversiam revocari, ad terminos Juris reduci, seu adversus illa quodcumque Juris, facti, vel gratiae remedium impetrari, seu motu, scientia, et potestatis plenitudine paribus concedi posse, neque sub quibusvis similibus, vel

dissimilium gratiarum revocationibus, suspensionibus, limitationibus, derogationibus, aut aliis contrariis dispositionibus a Nobis, seu quibusvis Romanis Pontificibus Praedecessoribus Nostris, dictaque Sede, seu illius etiam de Latere Legatis emanatis pro tempore, seu emanandis comprahendi, sed semper ab illis excepta, et quoties illae emanabunt toties in pristinum, et eum, in quo antea quomodolibet erant, statum, restituta, reposita, et plenarie, reintegrata, ac de novo sub quacumque data, etiam posteriori per quoscumque interesse habentes eligenda, de novo concessa, semperque valida, et efficacia fore, et esse ac perpetuam roboris firmitatem obtinere, suosque plenarios et integros effectus sortiri.

Et in eventum alicujus revocationis, annulationis, rescissionis, seu reductionis etiam ad viam Juris, tunc superius narrata, neque Universitati, Communitati, Civibus, Incolis, ac Habitatoribus praedictis, neque etiam de praesenti aliis Civibus, qui ratione litium, vel aliorum capitum supra expressorum in praesentibus litteris comprahensi non sunt, ullum praejudicium inferre, perinde ac si narrata non fuissent.

Sicque per quoscumque Judices Ordinarios, et Delegatos, etiam causarum Palatii Apostolici Auditores, ac ejusdem Sanctae Romanae Ecclesiae Cardinales etiam de Latere Legatos, dictaque Sedis Nuncios sublata eis, et eorum cuilibet quavis aliter judicandi, et interpretandi facultate, et auctoritate judicari, et definiri debere, nec non irritum, et inane quidquid secus super his a quocumque quavis auctoritate scienter, vel ignoranter contigerit attentari.

Non obstantibus praemissis, et quatenus opus sit Piae Memoriae Pauli II, ac quorumcumque Romanorum Pontificum similiter Praedecessorum Nostrorum de rebus Ecclesiae non alienandis, aut Lateranensis Concilii, et nostra, seu Cancellariae Apostolicae regula de non tollendo iure quaesito, ac quibusvis aliis Apostolicis, ac in Synodalibus, Provincialibus, Universalibus Conciliis edictis specialibus, vel generalibus Constitutionibus, et Ordinationibus, nec non Ecclesiarum Monasteriorum, et Piorum Locorum hujusmodi, etiam juramento, confirmatione Apostolica, vel quavis firmitate alia roboratis Statutis, Consuetudinibus, legibus etiam municipalibus, Privilegiis quoque, Indultis, et Litteris Apostolicis illis, eorumque Praelatis, Abbatibus, Rectoribus, Administratoribus, et Ministris pro tempore existentibus, et quibusvis aliis personis sub quibuscumque tenoribus, et formis, nec non cum quibusvis derogatoriis derogatoriis, aliisque efficacioribus, et insolitis Clausulis, ac irritantibus, et aliis decretis, etiam

Motu Proprio, et ex certa scientia, ac Apostolicae Potestatis plenitudine, etiam Concistorialiter, et alias quomodolibet, etiam iteratis vicibus concessis, approbatis, et innovatis. Quibus omnibus, etiam si pro illorum sufficienti derogatione alias de illis, eorumque totis tenoribus specialis specifica, et expressa, ac individua mentio, seu quaevis alia esquisita forma ad hoc servenda foret, tenores huiusmodi, ac si de verbo ad verbum, nihil penitus omisso, inserti forent, praesentibus pro expressis habentes, illis alias in suo robore permansuris, ac vice dumtaxat, specialiter, et expresse derogamus, caeterisque contrariis quibuscumque. Nulli ergo omnino Hominum liceat hanc paginam Nostrae absolutionis, approbationis, confirmationis, roboris adiectionis singulorum statutorum, ordinationum, Voluntatum, et derogationis infringere, vel ei ausu temerario contraire. Si quis autem hoc attentare praesumpserit Indignationem Omnipotentis Dei, ac Beatorum Petri, et Pauli Apostolorum ejus senoverit incursum.

Datum Romae apud Sanctam Mariam Majorem Anno Incarnationis Dominicae Millesimo sexcentesimo decimo nono: Duodecimo Kalendas Septaembris: Pontificatus Nostri Anno Quintodecimo.

Cum autem sicut eadem petitio subiungebat ea, quae a Sede Apostolica pluries approbantur, et confirmantur firmiora sint, et ab omnibus exactius observari soleant, et Universitas, et Communitas, ac Populus, et Incolae praedicti, ut litibus, jurgiis, et discordiis, quae alias in dies oriebantur finis omnino imponatur, praedictas igitur Pauli predicti Praedecessoris litteras sibi a Nobis confirmari summopere desiderent. Quare pro parte Universitatis, ac Communitatis, ac Populi, et Incolarum praefatorum Nobis fuit humiliter supplicatum, quatenus eis specialem gratiam facere de benignitate Apostolica dignemur.

Nos igitur Universitatem, et Communitatem, ac Populum, et Incolas praefatos, eorumque singulares personas a quibusvis excommunicationis, suspensionis, et interdicti, aliisque Ecclesiasticis sententiis, censuris, et penis a Jure, vel ab homine, quavis occasione, vel causa latis, si quibus quomodolibet innotati existunt ad effectum praesentium tantum consequendi: harum serie absolventes, et absolutos Fore censentes, huiusmodi supplicationibus inclinati praecursorum praedicti Pauli V. Praedecessoris litteras, omniaque, et singula in eis contenta, et expressa, et dummodo Indulta Apostolica imposterum concedenda super transitu bonorum Emphyteuticorum ad manus mortuas censeantur irrita, nisi fuerint concessa audita Civitate. Quodque contravenientes omnibus, et singulis supradictis tertiam partem Contractus perdere debeant;

Notarius vero qui Contractum stipulabit paena viginti Scutorum Monetae Romanae, Camerae Apostolicae applicandorum, muletandus veniat; Et sine praejudicio litium super Feudis, et bonis praefatis motarum, si quae sint, Apostolica auctoritate, tenore praesentium perpetuo approbamus, et innovamus, illisque inviolabilis et irrefragabilis Apostolicae firmitatis robur, vim, et efficaciam adicimus, ipsasque praesentes semper firmas, validas, et efficaces existere, et fore, suosque plenarios, et integros effectus sortiri, et obtinere, ac illis, ad quos nunc spectat, et pro tempore spectabit in omnibus, et per omnia plenissime suffragari, et ab illis respective inviolabiliter observari sique in praemissis per quoscumque Iudices Ordinarios, et Delegatos, etiam Causarum Palatii Apostolici Auditores, et Sancta e Romanae Ecclesiae Cardinales etiam de Latere Legatos, Vicelegatos, et Sedis Apostolicae Nuncios judicari, et definiiri debere, et si secus super his a quopiam, quavis auctoritate scienter, vel ignoranter contigerit attentari, irritum, et inane decernimus.

Non obstantibus Constitutionibus, et Ordinationibus Apostolicis, nec non omnibus, et singulis illis, quae idem Paulus V praedecessor in suis praecinctis litteris voluit non obstare, caeterisque contrariis quibuscumque.

Volumus autem, quod Indulta Apostolica imposterum concedenda super transitu bonorum Emphyteuticorum ad manus mortuas censeantur irrita, nisi fuerint concessa audita Civitate. Nulli ergo omnino hominum liceat hanc paginam Nostrae absolutionis, approbationis, confirmationis, innovationis, adjunctionis Decreti, et Voluntatis infringere, vel ei ausu temerario contraire. Si quis autem hoc attentare praesumpserit indignationem Omnipotentis Dei, ac Beatorum Petri, et Pauli Apostolorum ejus, se noverit incursurum.

Datum Romae apud Sanctam Mariam Majorem Anno Incarnationis Dominicae Millesimo septingentesimo tertio: Quarto Kalendas Decembris: Pontificatus Nostri Anno Tertio.

November Seraphinus Crucianus.

Dominicus Joseph Bodon. Hieronymus Sebastianus Costa.

Joannes Baptista de Abbatibus Cappellanus.

Nicolaus Novellus Cappellanus Coadjutor.

Philippus Porta. x ra. Hieronymus Costa p. 2.

A. GIORGETTUS.

Foris. Agapitus Mosca Corrector. Reg. lib. 2 fol. 307.

Hieronymus Sebastianus Costa.

APPENDICE al n. 58.

« Maria Teresa duchessa di Massa , Principessa di Carrara e Principessa ereditaria di Modena. — Nell'essere stata portata avanti di Noi certa controversia insorta fra gli Ufficiali della Vicinanza di Torano , ed alcuni particolari sopra il diritto d'aprire negli Agri di quella, Cave di Marmo , siamo venute nella deliberazione di fissare un Regolamento , il quale decida essa controversia , e dia insieme norma a tutte le altre , che in rapporto degli Agri delle altre Vicinanze di Carrara , eccitare si potessero in qualsivoglia tempo avvenire su consimile oggetto.

Distinguiamo in primo luogo le Cave già aperte negli Agri delle Vicinanze di detto Nostro Principato , da quelle che sono per aprirsi nello avvenire.

Quanto alle prime nuovamente distinguiamo le cave già descritte negli Estimi de' particolari , da quelle che descritte non vi sono. Per le descritte, vogliamo, che se l'allibrazione delle medesime è seguita vent'anni prima della presente Nostra ordinazione niun diritto pretendere mai più possa sopra di esse, o sopra i loro Possessori, la Vicinanza, ne' di cui Agri sono situate, non altrimenti che se a favore dei Possessori medesimi militasse l'Immemorabile, o la Centenaria , o concorresse a pro' loro un titolo il più legittimo che immaginare si possa.

Se poi sarà seguita la suddetta allibrazione da minor tempo d'anni venti in qua , vogliamo , che la Vicinanza , nei di cui Agri sono situate , abbia il diritto di interpellare i possessori ed allegare, e procurare il titolo del di loro acquisto , ed in caso che dentro il termine di un mese non ne facciano tal prova , di costringerli a dichiararsi fra un altro mese, se proseguire vogliano a possederle, o rilasciarle, dimodochè eleggendo Eglino di rilasciarle, altro non possa contro loro pretendere la rispettiva Vicinanza ; ma per l'opposto eleggendo di ritenerle , debbano obbligarsi a favore della Vicinanza per Pubblico Istrumento in forma di Livello ad una certa annua prestazione, discreta però e moderata da concordarsi coi di lei Uffiziali , e da determinarsi , in caso di discordia fra le parti , da Noi ; nel qual caso dovranno esse Cave levarsi dal rispettivo Estimo , non essendo ragionevole , che lo stesso fondo sia gravato dalle Collette, ed insieme dal Canone a favore della Vicinanza.

La quantità di tal Canone non dovrà però misurarsi dallo stato presente della Cava, della quale accaderà trattarsi, ma sul merito di quella porzione di Agri sulla quale sarà stata aperta e la quale sarà in pertinenza della Cava medesima, avuto però insieme qualche riguardo all'uso per cui è destinata. E quantunque la promessa di tale annua prestazione debba farsi, come si è detto, in forma di livello, il possessore nondimeno avrà sempre l'arbitrio e la facoltà di ritirarsene, con rilasciare qualunque volta a lui così piacerà, eziandio dopo cento e più anni, la Cava, o vogliam dire l'occupata porzione di Agri, alla Vicinanza, ben inteso che a questa o ai suoi Ufficiali ne faccia la Giudiziale disdetta.

Per altro le Cave tutte allibrate agli Estimi dei particolari, avranno la presunzione di esservi state descritte prima del decennio, e sarà incombenza delle rispettive Vicinanze di mostrare il contrario, volendo Elleno porre in pratica la premessa provvidenza.

Per le Cave poi aperte negli Agri suddetti, ma non descritte negli Estimi dei Particolari, avranno le rispettive Vicinanze assolutamente il diritto d'interpellare, e costringere i possessori a quanto abbiamo disposto per le allibratevi da minor tempo di anni venti a questa parte, e volendo eglino ritenerle, dovranno assumere l'obbligo di detta annua prestazione, seppure non giustificheranno altro titolo; giustificando il quale, dovrà farsene l'allibrazione allo Estimo loro, non potendosi dar mai alcun titolo, il quale esenti da tale allibrazione per l'effetto di non doversene pagare le Collette. In ordine a che dichiariamo per maggior intelligenza della nostra Mente, che le cave allibrate già agli estimi, e che vi si allibreranno, a favore di un giusto titolo, rimarranno gravate del peso delle collette, ma non di canone veruno, e che viceversa le gravate di qualche canone non riceveranno onere alcuno rispettivamente alle collette.

Resta a trattarsi delle Cave non ancora aperte, e per queste ordiniamo che chiunque vorrà negli Agri di sua Vicinanza cercarvi coi suoi lavori allo azzardo della Cava, possa farlo con piena libertà, purchè osservi la giusta moderazione di farla in luogo ove non possa derivarne pregiudizio all'altrui. Esso luogo, se avrà la Marca di quel particolare, il quale avrà incominciato a lavorare, non potrà occuparsi da altri, ma il particolare medesimo se vorrà godere di tal vantaggio dovrà dare al Deputato della Vicinanza nota del sito, in cui vorrà impiegare i suoi lavori, per tentare la sorte di una qualche Cava.

Cessando egli per lo spazio di sei mesi continui dal travaglio, potrà lavorarsi coll' istessa idea, e collo stesso fine da un altro, che dovrà osservare le stesse condizioni. Chi poi arriverà ad aprirvi la Cava (ed aperta si dirà la Cava, quando tale sarà il giudizio dei periti da eleggersi ad istanza del Deputato dal Commissario di Carrara) godrà per lo spazio di anni due dal giorno di tal Perizia i comodi tutti della Cava medesima, ma dopo tal termine dovrà essere interpellato a dichiarare se voglia proseguire, o rilasciarne il possesso, per dovere, nel caso di volerlo proseguire, incontrare a favore della Vicinanza l'obbligazione di una certa annua corrisposta in tutto e per tutto a tenore della premessa dichiarazione.

Ed affinchè meglio si evitino le quistioni, dichiariamo, che i siti i quali a quest'ora sono stati marcati da alcun particolare, e nei quali han già questi incominciato a tentare coi loro lavori la sorte di qualche Cava, non devono riferirsi nella Classe delle Cave già aperte, ma si bene di quelle che sono per aprirsi nell'avvenire, dimodochè, dandone eglino la menzionata nota al Deputato, osservare per esse si debba quanto venghiamo adesso di ordinare per rapporto alle Cave non ancora aperte.

Con tutto il finqui disposto non intendiamo di derogare, nè di fare innovazione veruna su i precedenti Nostri Editti proibitivi del pascuolo, dell' incendio, e del taglio dei Beni Comunali del predetto Nostro Principato, e vogliamo anzi che restino omninamente, ed in tutte le parti ed annessi loro, nel loro pieno vigore.

In tal guisa apprendiamo di avere nel tempo istesso posto in cauto l'interesse del Pubblico, e de' Particolari, e di avere inoltre senza pregiudizio delle Vicinanze assicurato, e favorito il commercio dei marmi; sicchè altro non resta se non che ognuno, cui spetta, eseguisca il presente Nostro Regolamento, a tenore del quale, sarà parte dei nostri Giudici di amministrare a chiunque siasi la giustizia; e, pubblicato che sia ed affisso nei luoghi soliti, dovrà essere registrato al solito libro de' Bandi e della Riforma, a perpetua memoria, ed affinchè sia inviolabilmente osservato, come legge perpetua, non ostante ecc. Dato in Massa il I febbraio 1751. Ricciarda, *d'ordine*.

Maria Teresa Duchessa di Massa, Principessa ereditaria di Modena. Essendo una delle principali cure del Principato la conservazione della pubblica rendita: la notizia, che ci è pervenuta, che sia talmente trasandata la

esazione dei molti livelli della nostra Comunità di Carrara, che neppur sapiasi ora quale sia il renditore, o quale il fondo livellario; come pure, che nei beni Comunali, volgarmente detti agri, siano seguite diverse usurpazioni; ha richiamata le più serie Nostre riflessioni e mezzi più opportuni a riparare i gravi, ed enormi pregiudizi, che quindi ne sono derivati, e ne derivano tuttavia a quella Comunità, ed alla sua vicinanza. Fra tutti quelli, che si sono presentati alla Nostra mente abbiamo noi ravvisato il più confacente, ed adottato quello della destinazione di una particolare Deputazione a cui resta affidato il ripristinare il corso dell'esazione degli annui Comunitativi canonici, verificare quali siano i rispettivi loro fondi livellari, e finalmente recuperare quei beni, che nel distretto degli agri, fossero stati indebitamente occupati.

Al Magistrato dunque, che ora venghiamo di erigere, sono da Noi appoggiate le divise incombenze ed ispezioni.

1. Sarà questo composto dell'Avvocato Giovanni Orsolini, del Conte Andrea Monzoni e del Capitano Ingegnere Pietro Vacca. Fra essi avrà luogo quel Protettore, che di anno in anno verrà nominato dal Pubblico Consiglio.

2. Per il registro degli atti, decreti ed ordini verrà di dare e per la disposizione delle occorrevoli citazioni, precetti, e simili avrà il Magistrato un idoneo Cancelliere da destinarsi dalla Nostra Reggenza.

3. Dovrà il Magistrato, per il disimpegno delle sue incombenze, radunarsi due volte la settimana in quei giorni, ed in quel luogo, che sarà la Nostra Reggenza a prefiggere.

4. Richiamerà prima di ogni altra cosa dagli Ufficiali della Comunità e della Vicinanza il Campione, e qualunque altro documento riguardante i livelli Comunitativi, assieme colli Catasti, a cognizione degli agri.

5. Colla scorta di questi si farà a rinvenire i moderni possessori di ciascun effetto livellario, che si troverà allibrato in detti campioni, o altri documenti, e questi, verificato nella sua giusta quantità, colli moderni confini e denominazione, farà descrivere in un nuovo campione, intestandolo sotto nome del moderno possessore, coll'espressione del canone di cui è gravato, e colla indicazione dell'Istromento di Concessione in livello. Tutte le volte che mancasse la memoria dell'Istrumento, la cui concessione però risultasse per altra parte legalmente giustificata, si astringerà il possessore a nuova stipulazione d'Istrumento, in modo per altro, che non abbiano quindi a rimanere pregiudicati i diritti di anteriorità e poeriorità, che per ragione del precedente Istrumento, di cui si è perduta la memoria, competevano alla Comunità, ed alla sua vicinanza.

6. Il Campione che li rinnoverà, non sarà quello solo dei livelli della Comunità, ma di ogni Vicinanza ancora che ne abbia.

7. La descrizione dei Livellanti e degli effetti livellari, che come sopra si dovrà fare nei nuovi campioni, dovrà regolarsi in guisa, che in una delle due congiunte pagine, a sinistra si noti il nome, cognome e luogo dell'origine del livellante, con quel più che poc'anzi abbiamo prescritto, e nell'altra a destra, e nelle due susseguenti, le quali si lasceranno in bianco, si annoteranno i pagamenti, che di anno in anno dalli venditori si anderanno facendo. Nella stessa pagina a sinistra, ove sarà intestato il modello livellante, sarà incombenza dei rispettivi Camerlinghi, o sia di qualunque altro, che sarà incaricato all'esazione, di notarne il nuovo, sempreche o per via di eredità, o per via di qualunque sorta di alienazione possesso ed altro possessore, il fondo livellario.

8. Sarà perciò tenuto chiunque conseguirà tali fondi, tanto per contratti inter vivos, quanto per atti di ultima volontà, o per successione ab intestato, di far descrivere il fondo livellario in proprio nome coll'indicazione del titolo, con cui sarà in lui passato, e delli confini che vi saranno allora, rimarcando il luogo di chi saranno questi succeduti: e questo nel termine di giorni trenta, che avranno il loro principio da quello, in cui ne avrà conseguito il possesso, altrimenti incorrerà nella pena della caducità.

9. Sarà altresì incombenza del Magistrato procurare l'esazione dei Canonì avvertiti da i livellari, loro eredi e successori; ed in mancanza di questi procedere a termini di ragione contro gli altri presso dei quali si riterranno i beni enfiteutici.

10. Si farà parimenti, all'effetto di rilevare le usurpazioni, a riconoscere quali siano quelli, che posseggono nel distretto degli agri, o sia beni Comunalì appartengono essi o alla Comunità o alla Vicinanza.

11. Chiunque possederà beni in quel distretto, ancorchè ridotti a coltivazione, si presumeranno in tutti usurpati ogni qualvolta il possessore, nel termine che sarà a prefiggerli il Magistrato, non produca il titolo, con cui ne abbia fatto l'acquisto, o giustifichi di possederli da tanto tempo, che serva a termini di ragione ad indurre, nel caso ancora di cui si tratta e la presunzione di un legittimo titolo. Si presumerà poi in parte l'usurpazione, allorchè giustificandosi dal possessore il titolo del di lui acquisto, venga a riconoscersi col mezzo delle opportune misure e perizie, che ne possenga maggior quantità di quella, che porta il titolo del medesimo esibito.

12. Dichiarata, che sia nel modo che dirassi in appresso, l'usurpazione, si procederà d'ordine del Magistrato alla stima per passarne poi alla vendita, o concessione in livello, per il prezzo o annuo canone rispettivamente corrispondente alla medesima stima.

13. Alla vendita, o concessione in livello si procederà previa l'affissione della cedula per la subasta: e nel giorno prefisso nella medesima, o nei luoghi soliti colle consuete formalità si farà l'incanto; e concorrendo oblatori che arrivino alla stima, o la sorpassino, se ne farà tosto al maggiore offerente la deliberazione, a condizione però, che volendo esser preferito allo stesso prezzo, patti e condizioni il possessore debba allo stesso esser accordata la prelazione, purchè non sia il primo usurpatore ma trattasi dei di lui Eredi e successori, e molto più se di terzi possessori, che abbiano titolo particolare, e non universali.

14. Rimasta in sospeso dopo la subasta la stipulazione dell'istrumento a favore del maggior oblato, si dovrà interpellare il possessore, col termine di giorni dieci continui, a dichiararsi se voglia far uso del gius di prelazione, e dichiarandosi di voler far uso, gli sarà dal Magistrato assegnato il termine di altri dieci giorni continui per procedere alla celebrazione del contratto, coe- rentemente alla maggior oblazione esibita all'incanto, ne' quali nei rispettivi termini rendendosi contumace, rimarrà in lui estinta ogni azione ancorchè si trattasse d'interpellazione ai Tutori, o Curatori deputati, o da deputarsi ai pupilli, e minori: giacchè la dichiarazione o contumacia di essi Tutori, o Curatori farà stato a pregiudizio dei pupilli, o dei minori, in guisa che neppure competerà loro il rimedio delle restituzioni in intiero.

15. Non comparendo alcuno al primo incanto, o non essendovi oblazione corrispondente almeno alla stima riporrà il Magistrato l'ordine per l'altra subasta, previa sempre nuova cedola d'incanto anzi d'invito.

16. Non comparendo neppure per secondo incanto oblato, o non venendo esibito oblazione corrispondente alla stima, si rimetterà l'incanto ad altro giorno, da notificarsi come sopra, in cui si proporrà la vendita, o concessione in livello per un dieci per cento meno della stima; e non trovandosi neppure in questa terza, ed ultima subasta oblato o oblazioni, che arrivi al prezzo, o annuo canone fissato con tale diminuzione, il Magistrato ne farà relazione alla Nostra Reggenza, che riconsiderate le circostanze tutte, sarà a partecipargli quelle disposizioni, che crederà le più volte anzi utili, e vantaggiose

in tali circostanze alla Comunità, o Vicinanza a di cui danno era seguita l'usurpazione.

17. Giudice delle controversie, che nasceranno sì sopra a livelli, che le usurpazioni, sarà privatamente il Magistrato. In quelle, che seco porteranno ispezioni legali, non avrà voto, che il legale al sentimento del quale dovranno uniformarsi gli altri tutti, bene inteso però, che il decreto, o decisione sopra tali controversie dovrà farsi, e proferirsi a nome del corpo intero della Depu-tazione, e non già di soli legali.

18. Tali controversie si dovranno esaminare non solo sommariamente, ma senza strepito, e figura di Giudizio, e senza osservare alcuna formalità, ma avuto riguardo alla sola unità di fatto; della qual unità però se ne farà apparire dagli atti la memoria.

19. I Decreti, o decisioni, che sulla medesima verrà di proferire il Magi-strato, passeranno ingiudicati dopo il termine di cinque giorni entro il quale sarà permesso a chi se ne trovasse gravato di interporre a Noi il ricorso per mezzo della Nostra Reggenza; e dalla dichiarazione che ne verrà fatta dalla medesima, non si ammetterà altra supplica o revisione.

20. Il Magistrato, per più esattamente adempiere la sua incombenza, avrà facoltà di dare quante volte lo esigeranno le circostanze ordini e fare a chi potrà occorrere precetti sotto la pena di soldi venticinque, da applicarsi per la metà al Fisco, per un quarto al Magistrato e per l'altro quarto alla Comunità.

Dato in Reggio li 21 Dicembre 1771.

MARIA TERESA

Il Governatore degli Stati di Massa e Carrara.—E per seguire il principio di giustizia, che nel nuovo Catasto non siano Censiti se non i fondi di una certa costante rendita, e per favorire il commercio dei marmi S. A. R. l'Augusta Sovrana ha dichiarato con Suo Veneratissimo Dispaccio del 15 Marzo anno corrente di N. 14, che le Cave dei Marmi non debbano essere censite; non devono essere soggette all'imposta fondiaria.

Non ostante devono essere descritte senza rendita censuaria nel nuovo Catasto, ed intestate ai rispettivi legittimi possessori delle medesime per solo oggetto di Statistica.

Deve pertanto la Comune di Carrara farsi intestare al nuovo Catasto per tutte quelle cave dei Marmi, che non sono passate in possesso legittimo dei particolari dietro il disposto dal Regolamento del primo Febbraio 1751, e per verificare quali siano queste Cave, secondando la domanda fatta dal Magistrato Comunitativo, ed inerendo all'autorizzazione portata dal successivo Veneratissimo Sovrano Dispaccio del 30 Agosto di Num. 38.

Notifica ed ordina

I. È istituita una Commissione composta dei signori Conte Giuseppe Bonanni, Francesco Tonetti e Massimiliano Ravenna.

II. È nominato suo Cancelliere-Segretario il Notaro Giuseppe Antonio Bonanno, che terrà un regolare Registro delle denunzie delle Cave, e degli Atti della Commissione.

III. Questa è incaricata di verificare tutte le Cave dei Marmi di qualunque sorta, che o aperte, o solo tentate non siano passate in possesso legittimo dei particolari, all'oggetto di farle intestare alla Comune nel nuovo Catasto.

IV. Quindi ciascun possessore di Cave di Marmi di qualunque sorta, nel termine di giorni trenta da quello della pubblicazione della presente Notificazione dovrà denunziare alla Commissione la Cava o Cave aperte, o solo tentate, da esso occupate.

V. La denunzia dovrà essere dettagliata, ed esprimere la denominazione della Cava, il Comunello e sito in cui è posta, la qualità del Marmo della medesima, e l'estensione ed i confinanti di essa.

VI. Dovrà essere corredata della prova del giusto titolo col quale è stata concessa al denunziante o suo autore, dichiarando, che non sarà prova di giusto titolo la sola marca, che si trovasse apposta alle Cave anche da tempo antico, indicando il nome e cognome del possessore o suoi autori, secondo il disposto della legge di Regolamento delle Cave 1 Febbraio 1751.

VII. Per le Cave che erano allibrate all'estimo all'epoca della pubblicazione della stessa Legge primo Febbraio 1751, si presume nel possessore il giusto titolo, ed i possessori di esse non hanno l'obbligo della denunzia prescritta ai precedenti Articoli IV, V, e VI.

VIII. Tutti gli altri possessori che o non denunzieranno le Cave da loro occupate, o denunziandole non ne giudicheranno il titolo come è prescritto

all'art. VI, si presumeranno mancanti del medesimo, si riterranno non legittimi possessori, e le stesse Cave dovranno intestarsi alla Comune nel nuovo Catasto.

IX. La Commissione, avverandosi il caso o dell'omessa denuncia, o della denuncia non giustificata dal giusto titolo, farà la relativa sua dichiarazione che la Cava è occupata senza titolo, e che nel nuovo Catasto deve essere intestata alla Comune.

X. La sua dichiarazione sarà intimata all'occupante, al quale competerà il diritto del ricorso al Governo contro la medesima.

XI. Il ricorso corredato delle sue giustificazioni dovrà essere insinuato alla Commissione nel termine di giorni otto, altrimenti non sarà più ammissibile; e dalla Commissione si rimetterà cogli atti della sua dichiarazione, e colle sue osservazioni al Governo, che emanerà la dichiarazione definitiva.

Tanto si rende noto per norma a tutti quelli che riguarda la presente Disposizione.

Dal Ducale Palazzo di Governo in Massa questo giorno 24 Settembre 1823.

PETROZZANI, *Governatore*

G. GAMBINI, *Segretario*

Il Governatore dei ducali Domini di Massa e Carrara e della Provincia della Lunigiana Estense—Notificazione—Sua A. R. l'Augusto Clementissimo Regnante intento sempre a promuovere anche nella Comunità di Massa l'utilissima escavazione, ed industria di marmi, come lo ha già dimostrato con altre vantaggiose disposizioni finora emesse in proposito: si è degnato di prendere in benigna considerazione lo stato attuale dell'industria medesima, onde togliere gli inconvenienti che potrebbero inceppare lo sviluppo, e stabilire eque e solide basi su cui debba regolarsi in appresso: basi che, per quella parte che era applicabile a Massa, si desumono dalla Sovrana Legge 1 febbraio 1751 estesa a questa Comunità dal defunto amatissimo Francesco IV di gloriosa memoria con Venerato Chirografo 6 aprile 1844 n. 1661; in parte da alcune pratiche da molto tempo vigenti in Carrara, e in parte finalmente da ciò che il Governo prescrisse fino dal 1 marzo 1837 col suo n. 179.

A tale effetto nel mentre la R. A. S. si è degnato ordinare che vengaLe quanto prima sottoposto un progetto per l'istituzione di due Tribunali Economici uno in Massa, l'altro in Carrara che si occupino delle quistioni di cave si è ancora compiaciuto di sanzionare, e disporre quanto appresso:

ARTICOLO I.

Cave già aperte.

1. Il Comune di Massa, attenendosi ai patti delle già fatte concessioni, caducherà tutte quelle per le quali si verifica la non eseguita lavorazione pel lasso di tempo prescritto nei relativi contratti.

2. Per usare un riguardo ai primi concessionari che vanno così ad essere caducati, il Comune accorderà loro di preferenza la rinnovazione del livello per le cave esistenti, o che possono attivarsi nelle località donde vengono caducati semprechè tali livelli facciano entro il termine di 30 giorni dalla data della caducità nei modi infradicendi, non omessi i tentativi ove occorressero, e non omesse le denunzie, affinchè le località medesime vengano ripartite in tanti spazi, quanti unicamente possano occorrere a ciascheduna cava, e tutto il di più non si comprenda nei livelli.

3. Simile preferenza si intende accordata ai Concessionari soltanto che rimangono attualmente caducati, ma non è obbligo della Comunità l'usarla a quelli che mancando in appresso alle condizioni stabilite si trovassero nel caso identico, e neppure ai futuri concessionari che potessero incorrere nella caducità.

ARTICOLO II.

Cave da aprirsi.

4. È lecito a chiunque fare tentativi di cave negli agri Comunali, purchè osservi la giusta moderazione di non recare altrui danno.

5. Colui che fa un tentativo deve all'oggetto di constatarlo e darvi una epoca certa per la domanda in enfiteusi che si proponesse poi di fare alla Comunità, contrassegnarlo colle proprie marche, e denunziarlo in pari tempo, o al più presto alla Comunale Amministrazione.

6. Se qualcuno marcasse un tentativo, ed altri lo denunziasse alla Comunità, sarebbe ciò non ostante preferito chi appose le marche, ogniquale volta provasse in modo regolare di averlo fatto in precedenza dell'altrui denuncia.

Giammai però si ammetterà dal Comune una semplice denuncia quando non vi corrisponda anche un tentativo marcato della denunziata località.

7. Chi ha marcato un tentativo e lo ha denunziato al Comune, ha tempo sei mesi dalla data della denuncia a domandare il livello della cava, spirati i quali senza che egli presenti la sua domanda, il tentativo, e la denuncia si hanno come non avvenuti, e chiunque altro può acquistarvi diritto a nuovi tentativi.

8. Quando uno del tempo superiormente fissato, chiede in livello una cava che preventivamente ha marcata, e denunziata, il Comune mediante affissi rende pubblica la sua domanda, assegnando otto giorni di tempo a tutti coloro che credessero farvi valere antecedenti diritti, o reclamare pei danni che loro ne verrebbero coll'opera della nuova cava.

9. In caso di qualsivoglia opposizione, il Comune, onde ne sia riconosciuto il merito, rimette le parti ai Tribunali ordinarii, nè più si occupa della questione se non che a sentenza passata in cosa giudicata.

10. Se poi entro gli otti giorni non si presenta alcuna opposizione, o quando al caso di opposizione il Tribunale si pronuncia definitivamente a favore del richiedente, il Comune manda i proprii periti sul luogo marcato del tentativo a riconoscerne o determinarne i confini ed assegnare alla cava quella sola latitudine di agro Comunale di cui può avere duopo, ritenuto che questa debba estendersi dalla cima del monte al fondo della valle, perchè la cava abbia la sicurezza e l'espurgo di cui abbisogna.

I Periti fissano anche il canone livellario proporzionato al reddito del terreno che si allivella, e non già al prodotto che può ricavarvene escavandovi i marmi, giacchè troppo incerto, e soggetto ad eventualità.

11. Dietro la relazione dei Periti la Comunità domanda al Governo di procedere a pubblico solenne istrumento col richiedente.

12. Siccome per ogni cava da darsi in livello richiedonsi un tentativo separato e una denuncia distinta; così di più cave non potrà farsi un solo livello, ma tanti separati quante sono le cave; a ciascuna delle quali saranno da imporsi, indipendentemente dalle altre, le condizioni infradicende.

13. Qualunque abilitazione che il Governo accordi alla Comunità, di procedere ad istrumenti di concessioni livellarie ad uso di cave, dovrà intendersi vincolata alle seguenti condizioni:

a) Ogni cava dovrà essere esattamente descritta per misura, configura-

zione e confini, e ciò mediante apposita mappa da formar parte dell'istrumento di livello.

b) È in facoltà della Pubblica Amministrazione il caducare il livello quando il livellario sia a lasciar la cava inoperosa per due anni continui. Allora poi si intenderà che sia rimasta inoperosa quando non vi si abbia lavorato almeno per otto mesi senza interruzione dentro il biennio, e con più individui ogni giorno.

c) Sarà pure in arbitrio della Comunale Amministrazione il caducare il livello, tanto se i livellari mancassero per due anni al pagamento del canone, quanto se fornassero un debito corrispondente all'ammontare del canone di un biennio.

d) Il livello sarà perpetuo o trasmissibile a chiunque si per successione che per alienazione. Se però l'alienazione vorrà farsi a Forestieri, dovrà domandarsene preventivamente l'adesione del Governo, il quale prima di prestarla ne riferirà opportunamente all'Augusto Sovrano.

e) In ogni caso di alienazione o cessione dovrà dal conduttore chiedersi ed ottenersi il consenso del Comune direttario, sotto pena di due annate di Canone, o della caducità a scelta del Comune.

f) I conduttori pagheranno alla Comunità direttaria il laudemio di entrata di annualità del canone che per la cava sarà convenuto.

g) Per laudemio dell'alienazione o cessione si pagherà al Comune un'annualità di canone dall'acquirente, il quale avrà anche l'obbligo di rimettere al Comune medesimo una copia autentica dell'istrumento.

h) Il conduttore del livello dovrà ogni ventinove anni, e nel primo mese dopo il ventinovenno, riconoscere il Comune direttario col mezzo di nuovo istrumento (di cui pure rimetterà copia autentica alla Comunità) descrivendo nel medesimo il fondo come sta descritto in quello di concessione ed aggiungendo i cambiamenti che fossero avvenuti di confinanti.

i) La stessa ricognizione, ancorchè non fosse decorso il ventinovenno, dovrà farsi dagli Eredi che fossero succeduti nel livello, entro il semestre dell'avvenuta successione.

k) Mancandosi all'istrumento di ricognizione *in dominum*, si incorrerà la pena o di due annate di canone, o della caducità a scelta del Comune.

l) Il pagamento del canone è solidale, per cui o essendo, o divenendo più i debitori dello stesso canone, ciascuno è tenuto al pagamento del canone intero, salvo il rimborso della quota dovuta dai condebitori.

m) Sarà espressamente rinunziato alla purgazione della mora.

n) La caducità importerà sempre la perdita di qualunque lavoro fosse stato eseguito nella cava istessa.

o) Le spese del contratto ecc. saranno tutte a carico dei conducenti, ai quali incombe di dar copia autentica del contratto medesimo alla Comunità nel termine perentorio di giorni 15 dalla data della stipulazione, con facoltà al Comune di ordinarla in caso diverso al Notaro direttamente, ripetendone poi la spesa in via esecutiva.

p) Il conduttore o conduttori dovranno fornire al Governo una mostra di marmo delle cave allivellate, colla indicazione della qualità e della località.

14. Per le estensioni concesse a livello ad uso di cave, e solo durante il tempo della lavorazione continua, saranno proibiti il vano pascolo ed il legnatico, il primo onde preservare i cavatori dal pericolo dei sassi cadenti, il secondo per lasciare a pro dei livellari il legname occorrente alla lavorazione.

15. Tutte le suesprese condizioni, come si è avvertito al § 2, sono da osservarsi anche nella rinnovazione dei livelli che rimangono attualmente caducati, meno però la pubblicazione delle domande in enfiteusi, da cui in questo solo caso ritiensi prescindere.

ARTICOLO III.

Edifici.

16. Chiunque desideri di costruire un edificio da marmi, purchè egli sia comunista e provi di avere all'uopo mezzi disponibili e sufficienti, può chiedere alla R. D. Camera l'uso di una caduta d'acqua per animarlo.

17. Se il richiedente non è proprietario e possessore del terreno sottoposto alla caduta, e dove può aver luogo la costruzione dell'edificio; la R. D. Camera interPELLA il vero proprietario accordandogli 30 giorni di tempo a determinarsi per l'esclusiva o per l'affermativa di accettare la preferenza della concessione.

10. Nel caso che non voglia accettarla dovrà il proprietario vendere del proprio fondo al richiedente quella porzione che è necessaria all'edificio, a prezzo di giusta stima con più l'aumento del 15 per cento.

19. Nel caso poi che accetti la preferenza, questa gli si accorderà soltanto

quando il proprietario dia prove eguali o maggiori di quelle offerte dal richiedente, di possedere la facoltà e i mezzi richiesti per la costruzione.

20. In qualunque concessione dell'uso delle acque, sia a richiedente proprietario del fondo, sia a richiedente che diviene proprietario per denunzia del possessore, sia finalmente al proprietario che accettando la preferenza subentra al richiedente non proprietario, si imporranno le seguenti condizioni:

a) Qualunque cessionario il quale entro il termine di due anni dall'epoca dell'ottenuta concessione non avrà attivato l'edifizio per cui la richiedeva, perderà ogni diritto all'uso delle acque, che potranno quindi dall'Amministrazione Camerale accordarsi nuovamente a chi più le piacesse.

b) Egualmente si intenderà caducato dal susespresso diritto chiunque ad onta di aver terminato l'edifizio ed attivato entro il termine di due anni, vi dasse una destinazione diversa da quella per cui vige la concessione, ossia altra dal lavoro dei marmi.

c) In caso di passaggio di utile dominio (purchè non sia per successione) o di vendita, dovrà essere interpellata la R. D. Camera cui compete il diritto di prelazione a giusta stima per l'acquisto dell'edifizio.

ARTICOLO IV.

Strade.

21. Le strade che servono alle cave si distinguono in due categorie:

1. Strade principali o comuni a tutte le cave, o alle cave di un'intera vallata.

2. Strade particolari di ciascuna o tutto al più di due o tre cave, le quali servono a metterle in immediata comunicazione colle strade comuni e principali.

22. Quelle della prima categoria interessano il commercio in genere, e quindi la loro costruzione e mantenimento vengono assunti dall'Amministrazione pubblica dello Stato, la quale se ne indennizza con una tassa che vi impone proporzionata al trasporto dei marmi.

23. Le strade della seconda categoria risguardano l'interesse di un solo o di pochi, e quindi la loro costruzione e mantenimento devono stare a tutto carico dei particolari. Ciò non ostante potrà sorvegliarsene la costruzione dal Governo, affinchè riescano proficue il più possibile ed il meno pericolose.

ARTICOLO V.

Disposizioni particolari.

24. Strada principale o comune al trasporto dei marmi delle cave di Massa si considera quella che dalla Tambura, passando pel Borgo del Ponte e sotto le mura della Città, mette alla Dogana di S. Giuseppe, e il cui mantenimento è già a carico del R. Ministero di Pubblica Economia fin dal 1836. Quindi in conformità dello stabilito dal § 22, dovrebbero i blocchi che passano sulla medesima pagare una tassa analoga a quella che si paga per la Carriona a Carrara.

25. Volendo però S. A. R. l' Augusto Sovrano accordare pel Comune di Massa una facilitazione a questo ramo di industria incipiente, si è compiaciuta esonerare i proprietari di Cave dalla tassa di pedaggio pel transito dei marmi sull'anzidetta strada fino a tutto il 1848.

26. Parimenti all'oggetto di facilitare e rendere più sollecita la costruzione dei tronchi di strade particolari che mettono ai diversi gruppi di cave, ha la R. A. S. assegnato per una sola volta a questo Governo It. L. 5000 da erogarsi nella costruzione dei tronchi già incominciati e compiuti almeno per metà della loro lunghezza, e da ripartirsi in ragione della lunghezza che dovranno avere le strade medesime.

27. Onde poi si possa effettuare la ripartizione di detta somma nel modo indicato, tutti quelli che si trovano in grado e che bramano di parteciparne, denunzieranno al Governo medesimo entro il mese di Agosto prossimo venturo, i lavori già per essi eseguiti e quelli che rimangono tuttavia da farsi; e ciò col mezzo di mappa dimostrativa e analoga perizia indicante la spesa occorrente alla costruzione dei rispettivi tronchi di strade.

Tutto questo si deduce a pubblica notizia in Nome e d'Ordine di S. A. R. l' Augusto Sovrano per norma di chiunque potesse avervi interesse e per la esatta osservanza delle prescrizioni sovraenunciate.

Massa Ducale dalla Residenza del Governo questo giorno 14 luglio 1846.
Nicolò Bayard Conte de' Volo — Il Vice-Segretario G. Ant. Pellegrini.

Il Governatore dei Ducali Domini di Massa, Carrara, e della Provincia di Lunigiana — Notificazione — Prese da S. A. R. l' Amatissimo Nostro

sovrano in considerazione alcune osservazioni e domande già umiliategli intorno al Regolamento delle cave nel Comune di Massa sanzionato dalla Ossequiata A. S. e pubblicato da questo Governo con Notificazione del 14 p. p. luglio, ed esaminate attentamente le difficoltà che gli vennero sottoposte sulla esecuzione del regolamento stesso, si è degnato con Sovrano Suo Chirografo del 19 p. s. novembre, confermato con successivo decreto del 30, ordinare quanto segue:

1. Che sia in facoltà di ogni Suddito Estense, domiciliato nello Stato, di aprire cave ovunque, e quindi ai Compnnisti di Massa, nel territorio di Carrara e viceversa.
2. Che per ottenere a livello una cava debba essere non solo segnata, ma aperta, come prescrive la legge 1 febbraio 1751.
3. Che prima della costruzione di un Edifizio, il Governo o la Camera, avanti di dare il permesso, possa in certi casi speciali citare il richiedente a provare se abbia mezzi per adempiere all'impegno assunto.
4. Che inoltre sia pure libero ad ogni Suddito Estense, e avente domicilio nello Stato, di costruire edifiizi da marmi ottenutone però in prevenzione il permesso dalla Camera per la concessione delle acque.
5. Che niun Estero possa ottenere permesso di acquistare cave, Edifiizi, e di costruirne, senza prima riportare la Sovrana Sanzione.
6. Che nullameno siano permessi gli affitti di Edifiizi e cave, ad Esteri, ove non oltrepassino la durata di un decennio.
7. Che per essere la configurazione fisica della Vallata del Frigido notabilmente diversa da quella del Carrione e suoi influenti, rimarrà a carico del Ministero di Pubblica Economia la sola strada della Tambura alla Spiaggia di S. Giuseppe.

Mentre altrettanto si deduce, di preciso Ordine Sovrano, a pubblica notizia, si avverte pure, a seconda di esso, che pel Comune di Carrara ancora saranno d'ora innanzi ad osservarsi le prescrizioni stabilite tanto dal citato Regolamento, come dalle presenti aggiunte, e modificazioni.

Dalla Residenza del Governo

Massa li 3 dicembre 1846

Conte LUIGI GIACOBazzi.

Il Vice-Segretario

GIO. ANT. PELLEGRINI.

Noi Francesco V, per la grazia di Dio Duca di Modena. — Come oggetto di pubblica utilità sotto i rapporti commerciali e industriali dovendosi considerare la costruzione di strade conducenti alle Cave di Marmi e Miniere, non che l'apertura e conseguente lavorazione delle stesse Cave e Miniere sia che ciò segua a spese dello Stato, sia per conto di Privati, siamo venuti nella determinazione di applicare a maggiore incremento di questo ramo di prosperità nei nostri Dominii il principio generale dell'Editto 10 Gennaio 1848 riguardante la spropriazione forzosa.

Considerando quindi essere necessario di rimuovere gli ostacoli che tante volte si presentano per fatto altrui in causa delle pretese esagerate o rifiuti di Proprietarii di terreni da occuparsi, abbiamo decretato e decretiamo:

1. Il lavoro destinato alla espropriazione dei marmi e minerali, non tanto se venga eseguito a carico del R. Erario ma anche solo col concorso di Esso, o totalmente a spesa dei cointeressati entra nella categoria di quelli contemplati dal Tit. I, dell'Editto citato.

2. Perchè però tali lavori ottengano i privilegi che ne derivano, fa d'uopo che sieno sanzionati dal Ministero dell'Interno il quale sui progetti che gli verranno presentati giudicherà se siano di tal convenienza da meritargli.

3. Ugualmente potrà aver luogo la espropriazione forzosa qualunque volta sia indispensabile l'occupazione di un terreno per l'attivazione di cave superiori, salvo però il caso in cui il terreno inferiore fosse esso pure idoneo per cave non conciliabili col temporaneo esercizio delle superiori.

4. Affinchè per altro non abbiano a rimanere inattive le une e le altre, si assegnerà all'inferiore possessore un termine di mesi sei ad aver aperte le sue cave, e quando non si presti, o le cave già aperte dovessero poi rimanere inoperose pel tempo stabilito dal Regolamento pubblicato dal Governo di Massa nel 14 Luglio 1846 sarà in facoltà del superiore di far uso dei diritti attribuitigli coll'antecedente § 3.

5. Avrà pure luogo l'espropriazione forzosa anche per l'occupazione del terreno necessario alla costruzione di Edifizii e condotti, che servono alla lavorazione di marmi o minerali.

6. Tutte le espropriazioni contemplate ai §§ suddetti seguir dovranno col minor danno possibile dello spropiato, e dietro le prescrizioni tutte portate dal ricordato Editto, la cui osservanza in questi casi, è affidata alle delegazioni provinciali del Ministero dell'Interno.

7. L'espropriazione summentovata, favorendo l'utile pubblico e l'interesse a un tempo dei privati, si riconosce consentaneo allo spirito dell'Editto medesimo che gli esproprianti ricevano, oltre la piena indennità del danno loro risentito, un ulteriore compenso, che si fissa in un decimo della somma che risulterà loro dovuta: e fin'anche al venti per cento per certi casi speciali da riconoscersi dal Ministero istesso.

Dato in Modena dal nostro Ducale Palazzo
questo giorno 4 aprile 1851.

Segnato-Francesco

Il Segretario della Deleg.

Segnato — G. B. BERGAMINI.

Altezza Reale. N. 4225-1852. — Del Ministero dell'Interno. Dalla Delegazione del Ministero dell'Interno in Massa cui è stata richiesta norma di contegno relativamente all'allivellazione delle Cave dei marmi che potrebbe essere stipulata dopo l'attivazione del nuovo Codice civile stante che gli articoli 1631, 1634, 1637 e 1653 di detto Codice contengono disposizioni diverse da quelle portate dalla notificazione del già Governo di Massa emanata d'ordine Sovrano il 14 luglio 1846.

Quantunque io ritenga che le prescrizioni non possono dirsi abrogate dalle disposizioni dei suaccennati articoli trattandosi di sostanze di singolare natura e che sembra non possano confondersi coi fondi, la di cui allivellazione è contemplata dal nuovo Codice tuttavia..... a rimuovere ogni dubbietà proporrei che la R. A. V. con ossequiato Chirografo, si degnasse di dichiarare, che le disposizioni del nuovo Codice sull'enfiteusi non hanno abrogato la Notificazione del Governo di Massa 14 luglio 1846.

Modena a dì 22 Giugno 1852.

Il Ministro dell'Interno

firmato: GIACOBAZZI.

Prot. N. 3268. « La legge sui livelli delle Cave di marmi di Massa è « legge speciale calcolata su un incipiente industria, quindi deve restare « qual legge speciale ». Modena 25 Giugno 1852: firmato — Francesco — fir-

mato — Dott. Carlo Parisi Segr. di Gabinetto. Per estratto esattamente conforme. — Il Segr. della Delegazione del Ministero dell'Int. Segnato — G. B. Bergamini.

APPENDICE al n. 61

Legge di Genova 1761, a' 13 Novembre.

Si proponga all'uno e all'altro Consiglio di deliberare per legge. — Che niuno nè per atto fra' vivi, nè per atto di ultima volontà, o misto, compresa anche la successione intestata, possa sotto qualunque titolo, causa, o pretesto vendere, cedere, donare, alienare, o in altro qualunque modo trapassare in mani morte beni immobili, e nemmeno possa alcun Tribunale, Giudice, Esecutore, o Ministro, o altro qualsivoglia, assegnarli, o darli in pagamento in via di estimo, o in qualunque altro modo a dette Mani morte, se non quanto al loro valore, ossia prezzo, ma il dominio, possesso, e detenzione di detti beni immobili s'intenda, e resti in ognuno de' casi suddetti *ipso jure, et facto*, fin d'ora trapassato nell'Eccellentissima Camera, o sia Illustrissimi Coadiutori per dovere gli stessi beni immobili dalla prefata Eccellentissima Camera o sia Illustrissimi Coadiutori essere venduti, e alienati in Persone Laiche, e Particolari; col termine alle dette Mani morte di due anni, da cominciare dal dì della morte de' Disponenti, rispetto alle ultime volontà; rispetto agli atti fra' vivi, o misti, dal dì del Contratto; e rispetto a' giudizi, dal dì dell'estimo, ossia dazione in pagamento, o altra reale assegnazione, o esecuzione perfezionata, e compita; a presentare Compratore Laico Particolare, il quale entro tal termine, ed a prezzo giusto, a giudizio della prefata Eccellentissima Camera, o sia Illustrissimi Coadiutori, debba essere preferito nella compra de' beni medesimi: e passati detti due anni, per dover essere detti beni venduti come sopra al pubblico incanto, ed impiegarsene in tutti i casi di vendita il prezzo, ossia ritratto ne' Luoghi, o altri Impieghi della Casa Illustrissima di S. Giorgio, o ne' Monti dell'Eccellentissima Camera, o in altri Impieghi de' Magistrati della Repubblica Serenissima, in testa, e credito delle stesse Mani morte: servata nel rimanente la volontà de' Testatori, ossia Disponenti, Contraenti, o Proprietarii rispettivamente: Salvo sempre ne' casi di vendita il beneficio dello statuto *de Venditione rerum immobilium etc.*, e ne' casi di estimo, ossia dazione in pagamento, o altra giudiziaria assegnazione, o esecuzione come sopra, salvo però il gius di

redimere alla forma dello Statuto *de Aestimis, et Dationibus in solutum*, come anco il beneficio dello Statuto *de Elevatione Canellae*, quali beneficii, e rimedii s'intendano preservati in tutto, e per tutto, come in essi rispettivi Statuti resta disposto, anche rispetto alla Giurisdizione, talmente che quanto a' medesimi Statuti nulla affatto sia innovato. *Per Serenissima Collegia ad calculos, quatuor ex quinque partibus favorabiliter concurrentibus.*

1762. 10 Febbraio — Approvata dal Minor Consiglio

1762. 13 Marzo — Approvata dal Grande Consiglio.

Signori.

Esigendo la mente, e lo spirito della Legge promulgata sotto li 13 Marzo 1762, che i beni immobili dello Stato sempre rimaner debbano nel dominio e possesso delle Persone Particolari, e Laiche, senza che mai passare possano in Mani morte, se non si riguarda al loro valore da rimanere perpetuamente impiegato, o negli Impieghi della Casa Illustrissima di S. Giorgio, o ne' Monti della Camera Eccellentissima, o in altri Impieghi de' Magistrati della Repubblica Serenissima in testa, e credito di esse Mani morte; Perciò affine di ricercarne tutte le dubbietà, ed oviare a qualunque sutterfugio, con cui eluderne la disposizione, ed oggetto, si propone alle Signorie Loro di dichiarare a maggior cautela, che sotto la proibizione di suddetta Legge, non solo vi rimangano comprese tutte le locazioni perpetue, e *ad longum tempus*, ma altresì tutte quelle temporali, e brevi, ed altri qualsivoglia Contratti, che di loro natura, o per virtù de' patti in essa apposti, capaci sono a rendere indirettamente perpetua, o *ad longum tempus* presso le Manimorte il possesso, o semplice detenzione de' beni immobili.

Ed egualmente tutti gl'acquisti, e trapassi de' beni apodiati, ed enfiteutici anche in virtù di qualsiasi patto di preferenza, e consolidazione del Dominio utile col diretto, volendo che ne' casi di preferenza, reversione, refutazione, consolidazione, ed altro qualsivoglia, non possono le Manimorte per qualsivoglia titolo acquistare il possesso, o pieno dominio de' beni suddetti, nè per se tenerli neppure in dipendenza di qualunque patto di preferenza, tutto che *ab antiquo* nelle investiture apposto, ma debbano assolutamente reinvestirli senza

alterazione di solito a Persone Particolari, e Laiche fra il termine d'un Anno da cominciare dal giorno della detta reversione, o consolidazione, oppure giusta il disposto in detta Legge presentare Compratore entro il termine dalla medesima divisato, per fargliene al giusto prezzo la vendita; quale prezzo dovrà in ognuno de' suddetti casi rimanere impiegato ne' Monti, o di altri Impieghi come sopra per starvi perpetuamente anche per l'evizione de' beni venduti, e non presentando entro il prescritto termine Compratore, debba allora farsi detta vendita al pubblico incanto dall' Eccellentissima Camera, o Illustrissimi Coadiutori, in tutto a tenore della medesima.

1763, 30 Maggio

Si faccia all'uno, e l'altro Consiglio la proposizione suddetta.

Per serenissima Collegia ad calculos quattuor ex quinque votorum partibus favorabilibus.

A. 2 Settembre — Approvata dal Minor Consiglio

1764. 31 Gennaio — Approvata dal Grande Consiglio.

APPENDICE al n. 71

Leggi relative alla perpetuazione dei livelli pubblicate i giorni 9 marzo e 23 settembre 1801, secondo l'esposizione coordinata dell'Avv. Giuseppe Giudici (Manuale di Legisl. patria, Lucca 1847, Vol. II, p. 76).

Art. 1. Tutti i domini utili, enfiteosi, Livelli e ragioni livellarie di qualunque specie di diretta proprietà, e domini delle mani-morte, che saranno individuate in appresso, qualora dal loro attuale possessore o attuali possessori venga adempito a quanto per la presente legge viene prescritto, vestiranno la natura di concessioni livellarie ed enfiteusi perpetue, e saranno li beni di esse considerati a tutti gli effetti come beni allodiali, talchè acquisteranno, tali possessori, e loro eredi e successori anche estranei, in perpetuo la facoltà, e diritti di poterne liberamente disporre, sia per atto fra i vivi, sia per atto di ultima volontà, sebbene in questa non se ne fosse fatta menzione speciale; come pure passeranno nella successione intestata col restante della eredità nel caso che dagli ultimi investiti non se ne fosse disposta in alcuna guisa (a).

(a) L. 9 marzo 1801 art. 1 e L. 23 settembre 1801 art. 2.

2. Saranno egualmente gli utili Domini e Livelli, che diverranno perpetui considerati nell'ultimo investito, ed alla mancanza di altri compresi nell'investitura, come affetti al vincolo generale di qualunque espressa o tacita ipoteca a forma di ragione (a).

3. Saranno ammessi al beneficio di questa perpetuazione ancora i possessori di tutti quei beni già allivellati, per i quali al tempo della pubblicazione della presente legge, non costasse giudizialmente essere stato promosso il giudizio di caducità per linea finita, o nel caso che fosse stato promosso non fosse proferita per anche la sentenza; come pure dovranno considerarsi valide per effetto della presente legge la perpetuazione già fatta sotto la condizione della durata della linea, sebbene tanto in questo caso, che nei sopraenunciati la linea fosse finita di fatto; e parimente saranno ammessi alla perpetuazione predetta quei livellari, che rendono al diretto padrone un annuo canone, o rendita per quei livellari, di cui o non esiste, o se ne ignora lo strumento per cagione dell'antichità (b).

4. Resteranno sempre saldi tutti i diritti dei compresi, e delle ulteriori linee o persone contemplate nelle investiture rispettive dei livelli perpetuati, o da perpetuarsi, e di quelli che come successori, o aventi interesse o diritto nel livello, avessero già ottenuta la perpetuazione, perchè non dimandata dai precedenti attuali possessori, e altresì alla mano-morta il diritto di prelazione nel caso di vendita dell'utile Dominio a forma di ragione, come ancora il diritto di prestare il consenso, e percepire il solito laudemio di scudi due quando la medesima non voglia prevalersi del predetto diritto di prelazione (c).

5. Chiunque livellario enfiteuta, o attuale possessore di Livello o ragioni livellarie di spettanza delle mani-morte vorrà rendere perpetuo il Livello, dovrà venire alla stipulazione del contratto analogo entro un mese prossimo, da cominciare a decorrere dalla pubblicazione della presente legge, qualora abiti

(a) L. 9 marzo 1801 art. 2.

(b) L. 23 ott. 1801 art. 3.

(c) L. 23 sett. 1801 art. 4. L'art. 3 della L. 9 marzo 1801 stabiliva una gradazione pel diritto di ricognizione a favore della mano-morta direttaria nel modo seguente: Da scudi uno fino a scudi 100 in su, oltre i detti scudi due, un mezzo per cento sopra i prezzi per cui sarà stata fatta la vendita.

nella Città o circondario delle sei miglia, ed entro due, se rimanga fuori del circondario (e).

6. Tutti i livellari enfiteuti e possessori di beni, ragioni livellarie, che vorranno ottenere la perpetuazione, saranno tenuti allo sborso di una tassa rispettiva nei termini e modi, che si precisano come appresso: — Per i livelli stipulati anteriormente all'anno 1700 si dovrà pagare due annate e mezzo di canone. — Per quelli stipulati dal 1700 a tutto il 1725 due annate di canone. — Per quelli stipulati dal 1725 a tutto il 1750 un'annata e mezzo di canone. — Per quelli stipulati dal 1750 a tutto il 1775 un'annata di canone. — Per quelli stipulati dal 1775 in appresso la metà del canone di un'annata (f).

7. Nell'anteposta tassa non sono compresi i Livelli perpetui strettamente però ad una certa famiglia, per i quali dovrà pagarsi indistintamente un'annata del canone che attualmente si rende (g).

8. Le soprascritte tasse saranno pagabili nell'atto della stipulazione del contratto per una quarta parte a favore della mano-morta, che soggiace alla perpetuazione, la quale sarà depositata presso il tribunale ecclesiastico per rinvestirsi in conformità delle leggi in vantaggio della detta mano-morta, e per il rimanente saranno versate nella cassa nazionale come appresso (h).

9. Della tassa stabilita ed approvata come in seguito si dispone, ne sarà eseguito il pagamento dal livellaro in tre rate, e in tre diversi tempi, cioè la metà del totale nell'atto della stipulazione del contratto, da dividersi in due parti uguali, e da pagarsi nei modi divisati in appresso, una cioè a favore della mano-morta, l'altra a favore della Nazione, e l'altra quarta parte del totale dovrà pagarsi dal Livellaro entro il venturo mese di ottobre; e l'ultima quarta parte entro il mese di novembre del corrente anno. Se però il Livellaro non avrà soddisfatto entro detti termini s'intende decaduto dal diritto della perpetuazione, e non otterrà il rimborso della rata o rate già sborsate, che dovranno cedere a favore della Nazione. Che se al contrario il Livellaro stesso vorrà pagare nell'atto della stipulazione del contratto tutta la somma che sarà

(e) L. 23 sett. 1801 art. 5.

(f) L. 23 sett. 1801 art. 6.

(g) L. 23 sett. 1801 art. 7.

(h) L. 23 sett. 1801 art. 8.

stata fissata per la perpetuazione del suo Livello, gli sarà bonificato il tre per cento sulla metà del totale (i).

10. Qualunque compratore di ragioni livellarie col patto della rivendita, quanto ogni creditore che avesse ottenuto l'immissione, o Salviano sopra i beni o fondi enfiteutici di un Livellaro suo debitore potrà essere ammesso nel termine di due mesi a contare dalla pubblicazione di questa legge, al beneficio della perpetuazione delle ragioni livellarie da esso possedute per i titoli sopra enunciati. Nel caso però che il compratore col patto della rivendita, o il possessore per Salviano, o immissione, di fondi livellari non li perpetuasse spontaneamente, dovrà esservi obbligato *ex officio* a norma della forma prescritta dalla presente legge sopra una semplice dimanda del venditore col patto della ricompra, o del debitore che ha offerto il Salviano, o l'immissione, e sarà tenuto a pagare le tasse prescritte dall'articolo 6, a fare tutte le spese necessarie per la perpetuazione (k).

11. Quando però il creditore che ha ottenuta l'immissione, o Salviano fosse lo stesso padrone diretto, in tal caso non essendo egli tenuto ad effettuare la perpetuazione, si intenda devoluto questo beneficio al Livellaro debitore che ha sofferta l'immissione, o Salviano predetto, del quale potrà goderne a forma della presente legge, dentro lo spazio di due mesi, come sopra (l).

12. Il venditore col patto della ricompra, non meno che il Livellaro debitore, che ha sofferto l'immissione, o Salviano, volendo però ricomprare tali ragioni enfiteutiche, avanti che spiri il tempo della ricompra, e recuperare il Salviano sino a che dura il ricupero, e sino a che non è passato l'anno dello insoluto, dovrà rimborsare nell'atto stesso della ricompra e ricupera rispettiva il compratore che rivende, e creditore salvianista di tutto ciò, che avrà erogato per ottenere la perpetuazione delle enfiteusi da esso possedute, e perpetuate, ed inoltre l'interesse del quattro per cento all'anno sopra l'intero capitale che avrà importato la perpetuazione da decorrere e computarsi dal giorno della stipulata perpetuità, fino al giorno della ricompra o ricupero del Salviano (m).

13. Saranno pure ammessi al beneficio della perpetuazione dentro il termine

(i) L. 23 sett. 1801 art. 9.

(k) L. 23 sett. 1801 art. 10.

(l) L. 23 sett. 1801 art. 11.

(m) L. 23 sett. 1801 art. 12.

di due mesi stabilito dall'articolo 10 tutti i possessori o detentori di ragioni livellarie che potessero essere soggette a qualche rivendicazione, non meno che tutti quelli che avessero diritto, o volessero sperimentare simile rivendicazione.

Nel caso però che il possessore, o detentore si perpetuasse tali ragioni livellarie, e che queste fossero in seguito rivendicate, il proprietario, e venditore, sarà obbligato a rimborsare il detentore di tutto ciò che avrà speso ed erogato per la perpetuazione delle ragioni livellarie da esso possedute, ed inoltre l'interesse del 5 per cento all'anno sopra la somma che avrà importato la perpetuazione; e se questa sarà impetrata ed ottenuta da colui che potesse aver diritto alla rivendicazione, e che i beni, o ragioni non potessero dal medesimo rivendicarsi, e soccombessero nel giudizio di rivendicazione, in tal caso il detentore sarà egualmente obbligato a rimborsare il rivendicatore di tutto ciò che avrà dovuto pagare per la perpetuazione delle ragioni livellarie dal medesimo pretese col sopradetto interesse del 4 per cento sopra il capitale erogato per un simile oggetto (o).

14. Rimarranno sempre fermi, e nel pieno loro rigore tutti i patti contenuti nell'ultima investitura compatibili però con la presente Legge, ed analoghi alla natura delle enfiteusi perpetue, e segnatamente quelli relativi al pagamento del canone per cui potrà agirsi in qualunque tempo dai diretti padroni a caducità non meno, che per l'inosservanza degli altri patti come ragione, nel quale caso rienfra la mano morta nei suoi diritti a forma parimenti di ragione (p).

15. Si eseguirà ogni trentennio la ricognizione dei beni a tutte spese del livellaro, ove ne venga richiesto dal padrone diretto (q).

16. Dal ragguaglio della tassa sulle annate del canone di quei livelli, nei quali questo si renda o per l'intero, o in parte, in grascie, o in generi ne sarà fatta la riduzione in contante a forma dei prezzi dell'Ospedale della Misericordia regolati sopra il ventennio a forma della tassa già pubblicata, e per quei generi, che non vengono tassati dall'Ospedale anzidetto, si dovrà fissare con equitativo arbitrio il loro prezzo dalla infrascritta Commissione secondo le circostanze dei casi (r).

(o) L. 23 settembre 1801, art. 13.

(p) S. L. art. 14.

(q) S. L. art. 15.

(r) L. 23 settembre 1801, art. 16.

17. Si stabilisce inoltre che il notaio non possa procedere alla stipulazione dell'istromento di perpetuazione, se prima non avrà esibito al medesimo per inserirsi nell'istromento l'assenso dell'Arcivescovo, o suoi suddelegati a forma del rescritto Pontificio (s), e la ricevuta della prima quota, che già dovrà essere stata versata nella Cassa nazionale, vista ed approvata da uno dell'infrascritta Commissione, il quale dovrà assicurarsi della realtà del canone annuale. Nel caso che intervenga a questa stipulazione il padrone diretto, o suo Procuratore, egli riceverà nell'atto la quota ad esso spettante, ossia la fede di Deposito di tal quota a forma dell'articolo 8 (t).

18. Nel caso poi che il padrone diretto ricercato legalmente col mezzo di semplice intimazione per atti del tribunale ecclesiastico ricusasse di accedere, e non si presentasse nel termine che gli sarà assegnato per divenire alla stipulazione del contratto di perpetuazione, in questo caso l'ordinario, o altro ecclesiastico dal medesimo delegato dovrà *ex officio* procedere alla stipulazione dell'istromento, di cui il notaio dovrà rogarsi coll'assistenza di detto ordinario, e suo Deputato con esigere dal Livellaro la totalità della quota, che si dovrà al diretto padrone, la quale sarà depositata come sopra, negli atti del tribunale ecclesiastico per rinvestirsi a favore della mano-morta, ed il contratto così stipulato dovrà aversi e considerarsi come stipulato dallo stesso padrone (u).

(s) Ecco il tenore del suddetto Pontificio Rescritto: «Faeta per me infrascriptum, relatione Sanctitati Suae supplicis libelli a gubernio provisorio Lucensis Reipublicae eidem oblatis, perpensisque precibus Reverendiss. Archiepiscopi omnia in antedicto supplicis libello exposita, et petita confirmantis et postulantis, habitaque praeculis maxime notanda, et vere singularem animadversionem quod laicorum coetus longe, lateque grandiora quam coetus ecclesiasticorum subiit onera, ita ut fratres omnino sint laicorum vires, pro paterno affectu quo Sanctitas Sua Lucensem Rempublicam semper complexa est, et complectitur antedicto Reverendiss. Archiepiscopo facultatem concedit ut cuicumque emphyteutae perpetuitatem postulanti suae emphyteusis eam benigne Apostolica auctoritate indulgeat, licentiamque respectivis dominis directis simili auctoritate impertiat deveniendi pro huiusmodi effectu ad relativam instrumenti stipulationem, voluitque Sanctitas Sua, ut singula instrumenta perinde habeantur ac si litterae Apostolicae expeditae fuissent. P. Card. Carandini Praef. E. d^o Gregorio Secret. ».

(t) L. 23 settembre 1801, art. 20.

(u) L. 1. art. 21.

19. Dietro a quanto sopra qualunque notaio è abilitato a stipulare i contratti di perpetuazione con l'assistenza però di uno dei componenti la Commissione, se si celebreranno in città, e del Commissario delle rispettive Vicarie se saranno celebrati fuori di città. Nel caso però di rifiuto per parte del padrone diretto dovranno inoltre essere osservate le forme stabilite dall'articolo precedente (v).

20. Sotto la censura della presente legge sono compresi i beni allivellati di tutti i luoghi pii, corporazioni religiose, benefizi tanto parrocchiali e semplici, e tanto Ecclesiastici, che Laicali, Capitoli, Collegiate, Università, Confraternite, Spedali, Orfanotrofi, pubblici Stabilimenti, Istituzioni e Legati relativi all'oggetto della presente Legge, come pure tutti i beni livellari situati nella già jura de' canonici incorporata nel territorio della Repubblica, e solo sono esenti que' Livelli di spettanza diretta delle comunità dello Stato e della Nazione (x).

APPENDICE I al n. 75.

Leggi civili pel Regno di Sardegna emanate da Carlo Felice il 16 gennaio 1827.

TITOLO XXI.

Delle prescrizioni.

307. Le chiese, mense vescovili, i monasteri, conventi, ospedali, le confraternite, ed altre pie case religiose, alle quali si corrispondono censi, livelli o canoni facendo giuridicamente constare di trovarsi nel possesso, ossia quasi di esigere essi censi, livelli o canoni per lo spazio d'anni dieci, si dovranno mantenere in siffatto possesso, e dovrà questo loro servire di titolo, fintanto che i debitori dimostrino e giustifichino con scritture ed altre legittime prove che li beni da essi posseduti non sono a quelli obbligati, o che furono i pesi estinti.

(v) L. 24 settembre 1801, art. 22.

(x) S. L. art. 24.

TITOLO XXII.

De' feudi e dell' Enfiteusi.

315. Nella successione a feudi, essendo questa stata sempre nel Regno individua sia in forza de' capitoli di Corte, sia per un'antica immemorabile consuetudine, s' osserverà sempre l'ordine di primogenitura.

E questa s' intenderà sempre regolare anche in concorso di donne, se esse vi saranno benchè in difetto di maschi, chiamate dalla concessione feudale, eccetto che si fosse diversamente provveduto o nella stessa concessione, o per disposizione dell' investito del feudo, il quale abbia o da questa stessa concessione, od a termini della legge, la facoltà di disporre e prescrivere l'ordine di successione tra le persone chiamate e comprese.

316. Nessun feudatario, nè altra qualunque persona, che possieda terre feudali, o giurisdizione civile o criminale, potrà alterare in modo alcuno li patti e condizioni portate dalle rispettive infendazioni e concessioni, nè potrà in tutto o in parte alienarle a persone in quelle non comprese, nè passarle per verun titolo a mani d'università, chiese, monasteri, collegi, ed altre mani morte, senza Nostro permesso speciale ed autorizzazione, sotto pena di cadere in commesso le cose suddette in caso di contravvenzione.

317. Essendo soggetti al pagamento d'un diritto reale, detto anche terratico, verso i signori diretti ed utili delle terre e luoghi qualunque del Regno i terreni, vigne e predi, che i sudditi sì reali, che baronali vi possiedono e coltivano, o che venissero a possedervi e coltivare, dovranno il dritto suddetto, o dritti, pagarsi ad essi signori diretti ed utili, ossia feudatari, od al Nostro Regio Patrimonio dalli possessori e coltivatori predetti, senza eccezione di persona, quantunque esente, e comunque privilegiata.

318. Non potrà alcuno dissodare, nè ridurre a coltura nuovi terreni appartenenti al Barone o Signore del luogo, nè quelli comprare senza permesso del medesimo, al quale in caso di contravvenzione sarà lecito di quelli recuperare, e farsi restituire, affinchè possa ripartirli e distribuirli tra gli altri abitanti del luogo, lasciando soltanto a coloro, che gli avessero di nuovo ridotti a coltura, quella quantità, che potranno eglino coltivare co' propri buoi, e non più; dovrà bensì il Barone o Signore, per li terreni che dovranno dismettere, soddisfar loro le spese fatte nel dissodamento e nella riduzione a coltura de' me-

desimi nella somma, che secondo il lavoro fatto e le circostanze possa esser dovuta.

319. I boschi però si cedui, che d'alto fusto non potranno sradicarsi per ridurre il terreno a coltura senza l'espressa licenza del Nostro Vicerè; sotto pena, in caso contrario, di cento scudi pagabili da chi ne desse altrimenti la permissione, e di farne poscia seguire un pari ripiantamento a spese del contravventore.

320. La cognizione delle cause feudali tanto sulla proprietà, che sul possesso, dritti e redditi, che le chiese e le persone ecclesiastiche avessero sopra feudi e terre regie, spetta privatamente a' Nostri Reali Ministri: dovrà perciò qualsivoglia persona suddita od esente che pretendesse aver ragione sulli feudi e terre suddette, frutti e redditi loro, esperirne avanti il competente Giudice secolare; ed in caso di contravvenzione, vogliamo che il pretendente decada d'ogni suo dritto, e s'intenda questo acquistato alla parte contraria.

321. Non potrà alcun feudatario od altri chiunque esercire giurisdizione ne' luoghi e terre appartenenti ad altro Barone, nè molto meno appropriarsene ed attribuirsi il possesso per mezzo della forza e violenza, dovendo in ogni caso valersi de' dritti, che potessero competergli nella via giuridica, ed avanti il Tribunale competente, sotto la pena di scudi cinquecento da applicarsi la metà al Nostro Fisco, e l'altra metà al Barone o Signore de' luoghi e terre, che si tentassero usurpare nel modo sopradetto, oltre le pene prescritte eziandio dalla ragione comune.

322. I possessori di terre e beni enfiteutici, quantunque avessero tralasciato o tralasciassero di pagare nel tempo e termine stabilito nella concessione dell'enfiteusi il canone o livello convenuto, tuttavia non incorreranno per ciò la pena della caducità; dovranno bensì pagare al Signore diretto il canone doppio, ossia in vece di uno, due, per tutti gli anni, ne' quali avessero lasciato di pagarlo.

323. Non sarà però dovuto il canone doppio suddetto, nè potrà pretendersi dal Signore diretto, ove egli abbia tralasciato di chiederlo pel corso di anni cinque, nel qual caso avrà soltanto dritto al canone convenuto.

324. Nelle concessioni d'enfiteusi, che si faranno all'avvenire, dovrà espressamente convenirsi la somma, che a titolo di laudemio dovrà pagarsi al Signore diretto, nel caso di alienazione del fondo enfiteutico, dal nuovo acquirente; ove non siasi espressamente convenuta, non potrà il laudemio preten-

dersi, nè esigersi oltre quella prescritta dalla ragione comune; nè sarà lecito convenire il landemio suddetto in maggior somma dell'otto per cento sul prezzo o valore del fondo.

325. Tanto il Nostro Reale Patrimonio, come i Baroni tutti, ai quali appartengono terreni incolti, la di cui proprietà non spetti ad alcun particolare dovranno quelli concedere in enfiteusi a qualunque li dimanderà all'oggetto di piantarvi e coltivarvi olivi, mediante il canone d'un reale per ciascuna superficie d'uno starello cagliaritano di grano a semente, da corrispondersi quindici anni dopo la concessione.

326. I concessionari saranno in dovere di chiudere e piantare ad olivi il terreno concesso come sovra nel termine d'anni due sotto pena di decadenza.

327. Nel termine d'un anno, da computarsi dal tempo, in cui gli oliveti daranno frutto, i Baroni, ciascuno nel suo distretto, dovranno ergere li molini cogli istromenti necessari all'estrazione dell'olio, nè potranno per ciò esigere da' loro sudditi altro dritto, che la decima sulle olive, che vi si macineranno.

Sarà bensì facoltativo a tutti d'erigere molini senz'obbligo di pagare o corrispondere cosa alcuna al feudatario, per uso proprio bensì, ove il feudatario abbia, come sovra, adempiuto all'obbligo della costruzione de' molini.

328. I molini di cui sovra, tanto fatti già in dipendenza della disposizione delle Regie Prammatiche, che da farsi nell'avvenire, dovranno essere sufficienti ed atti ad ogni operazione di nuovo adottata, o che fosse per adottarsi, affine di ricavarli ogni maggior possibile quantità e miglior qualità d'olio.

329. Non avendo i feudatari adempito all'obbligo della costruzione dei molini, come nell'art. 327, o non tenendoli nella forma, di cui nel precedente, sarà lecita ai particolari la costruzione de' molini suddetti indistintamente, e senz'obbligo di corrispondere ad essi ad alcun titolo il medesimo dritto.

330. E nel caso dell'adempimento come sovra, non sarà lecito nè ai Baroni, nè ai loro preposti, esigere oltre la decima surriferita, a verun titolo, altra prestazione nè in natura, nè in danaro, sotto pena del doppio di quello che si sarà esatto, a favore dei proprietari stessi dell'olive.

331. I Baroni saranno responsabili in proprio per qualunque abuso o frode che venisse commessa dai loro preposti nell'esercizio dei molini, a danno dei proprietari suddetti.

332. Li Baroni, possessori di terreni contenenti olivi selvatici, che procederanno alla chiusura ed innesto, avranno la libera disposizione degli oliveti,

che in tal modo venissero a formare, coll'obbligo bensì, nel caso della restituzione del feudo, di pagare colui, a di cui favore ne disponessero, al successore feudale od al Nostro Fisco in caso di devoluzione, lo stesso canone sovra stabilito per li concessionari.

333. Per la restituzione della dote e dell'aumento dotale, in mancanza d'altri beni liberi del marito o di altra persona, che fosse tenuta alla restituzione suddetta, saranno obbligati eziandio li frutti e redditi del feudo da' medesimi posseduto, rimanendo però sempre salva la proprietà, la quale in nessun caso, e neppure per la restituzione della dote od altro potrà mai intendersi obbligata, nè venderli ed alienarsi.

334. Nel caso, in cui competa a' figli cadetti del feudatario la ragione di detrarre sulli beni allodiali e feudali la legittima, vogliamo ed ordiniamo, che essi beni debbansi estimare e valutare in ragione del quattro per cento, sì e come vi corrisponderanno li frutti dei medesimi.

E che alla stessa ragione del quattro per cento debbansi nel suo caso pagare eziandio li frutti od interessi di essa legittima.

335. Nel caso in cui li feudatari tutti del Regno generalmente sono obbligati a chiedere e prendere nuova investitura de' rispettivi loro feudi, dovrà quella ai medesimi concedersi dal Tribunale del Regio patrimonio in persona del Sindaco dello Stamento militare, senza che si possa obbligare ciascuna a prenderla separatamente, ma bensì si darà a tutti mediante una sola sentenza o declaratoria, nè potrà, anche nel caso di negligenza nel chiedersi l'investitura suddetta, intendersi incorsa dai feudatari la caducità, dovendo in tale caso il Nostro Fisco fare presso il Tribunale le debite istanze, perchè chiedano e prendano essa investitura nella forma consueta.

336. Nelle investiture particolari, che ciascun nuovo successore o possessore del feudo è tenuto chiedere e prendere, osserverà all'occorrenza il Tribunale del Regio Patrimonio la norma e le disposizioni a tale riguardo prescritte colla carta reale del 1º ottobre 1768.

APPENDICE II al n. 75.

Codice albertino.

Art. 1718. È considerata come una locazione qualunque concessione temporanea di stabili, mediante il corrispettivo di un'annua prestazione a qualunque titolo sia fatta.

Tale concessione non trasferisce verun dominio nel concessionario non ostante qualsiasi patto in contrario, il quale si avrà per non iscritto.

1719. Le locazioni di stabili non potranno stipularsi per un tempo eccedente gli anni trenta. Quelle che venissero fatte per un maggior tempo s' intenderanno ristrette ai trent'anni dal giorno in cui ebbero principio. Qualunque patto contrario si avrà per non apposto.

Quando però si tratterà di locazione di una casa per abitazione, potrà pattuirsi che la medesima duri pendente tutta la vita dell'inquilino ed anche sino a due anni dopo.

1720. Sono eccettuate dal disposto dell'articolo precedente le locazioni dei terreni gerbiti ed affatto incolti che si faranno col patto di dissodarli e di ridurli a coltura: queste locazioni potranno farsi per un tempo maggiore di trent'anni, ma che non potrà eccedere gli anni cento.

1938. Si può stipulare un'annua prestazione ossia rendita in danaro, od in derrate mediante la cessione di un immobile, od il pagamento di un capitale che il concedente si obbliga di non più ripetere.

1939. La rendita può stipularsi perpetua o a vita.

Le regole relative alla rendita vitalizia sono determinate nel titolo: *Dei contratti di sorte*.

1940. La rendita per prezzo d'alienazione, o come condizione di cessione d'immobili a qualsivoglia titolo, eziandio gratuito, si chiama *rendita fondiaria*.

1941. La concessione d'immobili, di cui nell'articolo precedente, trasferisce nel concessionario il pieno dominio, non ostante qualsivoglia clausola contraria, ed anche quella della riserva del dominio, che vi fosse apposta, le quali si avranno per non iscritte.

Se la concessione è fatta a titolo oneroso sotto qualsiasi denominazione, come d'*enfiteusi*, *albergamento*, od altro simile, la medesima sarà soggetta alle regole stabilite pel contratto di vendita: se è fatta a titolo gratuito, essa è soggetta alle regole stabilite per le donazioni.

1942. La rendita costituita mediante un capitale si chiama *rendita semplice*, o censo; la medesima debbe essere assicurata con ipoteca speciale su di un fondo certo e determinato, in difetto il capitale sarà ripetibile.

L'ammontare dell'annua rendita non può stipularsi in una somma eccedente la relativa tassa stabilita dalla legge al tempo del contratto.

1943. La rendita costituita a termine dei due articoli precedeati è essen-

zialmente redimibile a volontà del debitore, non ostante qualunque patto contrario.

Può tuttavia stipularsi che il riscatto non avrà ad eseguirsi durante la vita del concedente, ovvero prima di un certo termine. Questo termine nelle rendite fondiarie non potrà eccedere gli anni sessanta, e nelle altre gli anni dieci. Potrà anche stipularsi che il debitore non possa effettuarne il riscatto senza che sia anticipatamente avvertito il creditore, e sia trascorso da questo avviso il termine convenuto, il quale non potrà eccedere un anno.

Qualora siansi convenuti maggiori termini, i medesimi saranno ridotti rispettivamente a quelli sopra stabiliti.

1944. Il riscatto della rendita semplice si opererà mediante il rimborso del capitale in danaro pagato per lo stabilimento della medesima, e quello di una rendita fondiaria col pagamento di un capitale in danaro corrispondente all'annua rendita, od al valore della medesima, se in derrate, prendendo per base il prezzo medio di queste durante gli ultimi dieci anni, salvo però che fosse stato fissato nell'atto un capitale inferiore; in questo caso il debitore sarà liberato dall'annua rendita col pagamento del capitale fissato.

1945. Il debitore di un' annua rendita, oltre ai casi che fossero previsti nel contratto, può essere costretto al riscatto della medesima:

1.º Se dopo una legittima interpellazione non avrà pagata la rendita per il corso di due anni consecutivi;

2.º Se tralascia di dare al creditore le cautele promesse nel contratto;

3.º Se le cautele date venendo a mancare, il debitore non ne sostituisce altre di eguale sicurezza;

4.º Se per effetto di alienazione o divisione il fondo su cui è costituita od assicurata la rendita viene ad essere diviso fra più di tre possessori.

1946. Si fa pure luogo al riscatto della rendita nel caso di fallimento o decozione del debitore.

Nondimeno trattandosi di rendita fondiaria, ove il debitore prima del fallimento o decozione avesse alienato il fondo obbligato per servizio della rendita, il creditore non avrà diritto di chiedere il riscatto, se il possessore del fondo si offre pronto al pagamento della medesima, e presenti per essa sufficienti cautele.

1947. Nei casi accennati ne' due articoli precedenti, come in qualunque altro di contravvenzione ai patti del contratto, il creditore non potrà che costrin-

gere il debitore al riscatto della rendita senz'aver mai il diritto di rivendicare l'immobile ceduto, non ostante qualunque patto o riserva, che sarà come non avvenuta.

1948. Gli articoli 1943, 1944, 1945 e 1946 sono applicabili ad ogni altra annua prestazione perpetua stabilita a qualsiasi titolo anche d'ultima volontà, ad eccezione di quella avente per causa una concessione d'acqua demaniale.

APPENDICE III al n. 75.

Legge 13 luglio 1857, n. 2307, sull'affrancamento delle enfiteusi perpetue.

Art. 1.—Nelle concessioni perpetue di beni immobili e di beni considerati a guisa di immobili fatte prima dell'osservanza del Codice civile a titolo d'enfiteusi, subenfiteusi, albergo, livello e qualsiasi altro consimile titolo e sotto qualsivoglia denominazione, è fatta facoltà all'utilista ed in difetto al direttario di svincolare il fondo e di consolidare l'utile col diretto dominio nei modi e colle norme e condizioni stabilite.

Art. 2.—Sono perpetue e considerate come tali:

1.° Le concessioni dichiarate perpetue nei titoli e nei documenti che ne tengon luogo;

2.° Quelle di cui non sia espressa la durata;

3.° Quelle a cui riguardo si sia riconosciuta o si possa riconoscere obbligatoria per consuetudine, od altrimenti, la indeterminata rinnovazione dell'investitura;

4.° Le concessioni fatte a favore di una famiglia, linea o discendenza in infinito e senza limite di grado o di generazioni;

5.° Quelle che dovessero ancora durare per cento e più anni.

La disposizione contenuta nel numero 4 non sarà applicabile quando nessuno dei superstiti della famiglia chiamata sia in grado di continuare la discendenza per le circostanze del proprio stato, salva però sempre l'applicazione, ove vi sia luogo, della disposizione espressa al numero 3.

La concessione si presume sempre perpetua, salvo consti del contrario dal titolo costitutivo.

Art. 3.—Il possesso continuato per trent'anni senza interruzione, pacifico, pubblico, non equivoco, del diritto di esigere un canone, terrà luogo di titolo per l'effetto della presente legge.

Art. 4.—Per operare la consolidazione in suo favore ed il conseguente svincolamento del fondo da tutti i vincoli dipendenti dalla concessione, l'utilista deve pagare al direttario un capitale composto:

1.^o Dei canoni ed accessori liquidati in danaro colle norme indicate dall'art. 1944 del Codice civile capitalizzati alla ragione di cento lire per ogni cinque.

2.^o Del reddito presunto a giudizio di esperti delle piante, a favore però soltanto di quei direttari ai quali i titoli di concessione ne riservano espressamente e pacificamente il diritto, capitalizzato tale reddito come al numero precedente;

3.^o Della metà di un laudemio per le enfiteusi di cui ai numeri 1, 2 e 3 dell'articolo 2 e di tre quarti per quelle menzionate ai numeri 4 e 5 dello stesso articolo, calcolato il laudemio tanto in un caso che nell'altro, secondo la ragione stabilita dai rispettivi titoli o dal possesso in cui il direttario si trovi di esigerlo.

Art. 5. — Nella stima del laudemio sarà considerato il valore venale del fondo nel suo stato di piena soggezione ai vincoli enfiteutici, e non saranno tenuti in conto quei miglioramenti per cui il direttario per patto espresso nei titoli o in forza di leggi speciali anteriori, avrebbe dovuto risarcire l'utilista nel caso di consolidazione non proveniente da uso della prelazione.

Nella liquidazione dei canoni delle enfiteusi fatte o reinvestite nel presente secolo, i tributi si dedurranno dal canone prima della capitalizzazione in quella proporzione nella quale dal titolo risultano a carico del direttario.

Quanto alle anteriori si dedurrà in ogni caso per i detti tributi il quinto del canone.

Art. 6. — Promuovendosi quistione sull'esistenza, sulla qualità e sull'estensione dell'enfiteusi, e per decidere se e per quali fondi debba esser luogo alla liquidazione, si osserverà in giudizio il procedimento ordinario, o sommario, giusta le norme e secondo i casi definiti dal Codice di Procedura Civile.

Ma per le operazioni della liquidazione si procederà in tutti i casi indistintamente nella forma sommaria.

Art. 7. — Il pagamento del capitale complessivo, di cui nell'articolo 4, dovrà farsi dall'utilista in contanti all'epoca della stipulazione dell'atto, ovvero nel termine di anni nove a datare dal giorno della stipulazione dell'atto pubblico con cui dovrà farsi risultare della liquidazione dello stesso capitale.

Durante la mora, se ne dovranno corrispondere gli interessi alla ragione legale.

Sarà però in di lui facoltà di fare dei pagamenti a conto ed in estinzione di detto capitale, purchè ogni pagamento non sia minore di un quinto di esso, e sia preceduto da un preavviso di mesi tre.

Art. 8. — Nel primo anno dalla pubblicazione della legge, il solo utilista avrà diritto di fare in capo proprio la consolidazione, di cui agli articoli precedenti; trascorso l'anno, tanto l'utilista quanto il direttario potranno promuovere la liquidazione ed ottenere la consolidazione a proprio favore, il primo nei modi prescritti all'articolo 7, il secondo pagando all'utilista il valore del fondo enfiteutico a giudizio di periti, sotto deduzione dell'importare del capitale dovutogli, giusta la liquidazione che ne sarà fatta secondo le norme stabilite negli articoli 4 e 5.

Art. 9. — Terminata però la liquidazione, se l'istanza fu promossa dal direttario, egli sarà obbligato di notificarla per atto di usciere personalmente all'utilista, il quale entro quindici giorni dalla significazione potrà ancora far uso della prelazione notificando pure per atto d'uscire personalmente al direttario, in conformità dell'articolo 48 del Codice di Procedura Civile, volere egli stesso consolidare in capo proprio l'intera proprietà.

Trascorsi i quindici giorni senza che l'utilista abbia fatto la notificazione suddetta, dovrà addivenirsi alla stipulazione dell'istrumento di consolidazione a favore del direttario.

Art. 10. — Quegli che ha fatto l'istanza o la dichiarazione di cui all'articolo precedente, è obbligato a compiere la consolidazione, salva però sempre la prelazione di cui in esso a favore dell'utilista; e dal dì che da lui è stata fatta l'istanza o la dichiarazione per la consolidazione, cessa nel direttario il diritto di landemio per i trapassi ed ogni altro consimile diritto enfiteutico sul fondo, salvo quello di conseguire sul medesimo i corrispettivi stabiliti all'art. 4, e le garanzie di cui all'art. 13.

Art. 11. — Sarà applicabile alle liquidazioni e svincolamenti in conformità della presente legge il disposto dell'art. 1066 del Codice Civile.

Art. 12. — L'istanza per la liquidazione e consolidazione contemplata nella presente Legge dovrà essere fatta da tutti i comproprietari dell'utile o del diretto dominio, a meno che gli instanti paghino o si obblighino di pagare, giusta le norme stabilite negli articoli precedenti, la quota dei non inter-

venienti mediante il subingresso nelle ragioni del direttario e dell'utilista, secondo i casi, verso dei medesimi non intervenienti. Qualora però la quota di questi ultimi non sia pagata in contanti, l'utilista che subentra nelle ragioni dovrà dare un'ipoteca sufficiente per detta quota.

Art. 13. — Per cautela del capitale da pagarsi dall'utilista al direttario, a termine degli articoli 4 e 7, competerà a questo il privilegio dell'alienante su i beni svincolati, che dovrà essere iscritto nel termine di tre mesi dopo la stipulazione dell'atto menzionato nel medesimo articolo; in difetto si risolverà in semplice ipoteca, la quale non prenderà grado che dal giorno della sua iscrizione.

Art. 14. — I direttari delle enfiteusi ed altre simili concessioni che non si abbiano a considerare come perpetue a norma dell'art. 2, e che perciò non sono svincolabili in forza di questa legge, dovranno nel termine di un anno far eseguire sui libri di catasto o censuari l'iscrizione del fondo a propria colonna in unione all'iscrizione in capo dell'utilista, e inoltre far trascrivere il proprio titolo all'ufficio delle ipoteche nella conformità prescritta dall'art. 2304 del Codice Civile.

Così pure saranno obbligati nel medesimo termine di far aggiungere nella colonna dell'utilista la loro iscrizione in unione a quella del medesimo.

Gli stessi obblighi avranno i direttari delle enfiteusi perpetue o considerate come perpetue nel termine di 18 mesi dalla promulgazione della legge, delle quali prima della scadenza di detto termine non sia stata promossa l'istanza per lo svincolamento.

In difetto della iscrizione e trascrizione sovra prescritte i vincoli ed i rapporti dipendenti dalla concessione, i quali continueranno a sussistere fra i direttari e gli utilisti, non avranno alcun effetto in pregiudizio dei terzi, i quali avessero preso ipoteca prima delle iscrizioni e trascrizioni eseguite dopo dette scadenze.

Per le trascrizioni all'ufficio delle ipoteche prescritte dalla presente legge non sarà dovuto alcuno di quei diritti che sono devoluti alla Finanza dello Stato.

Art. 15. — Quando il direttario non sia munito di titolo, ed abbia entro l'anno istituito il giudizio per far riconoscere i suoi diritti, il termine per le iscrizioni e trascrizioni predette non scadrà che sei mesi dopo che la lite sia ultimata definitivamente.

Art. 16. — Nulla è innovato alle disposizioni vigenti quanto alle concessioni d'acqua demaniale.

Art. 17. — Per promuovere l'istanza ed effettuare lo svincolamento, a termine della presente legge, si potrà far uso di titoli fatti all'estero, senza obbligo dell'insinuazione prescritta dall'articolo 51 della Legge 9 settembre 1854.

Art. 18. — Non si potrà derogare per convenzioni delle parti al disposto degli articoli 1, 8 e 9 della presente legge.

Art. 19. — È derogato ad ogni Legge contraria alla presente.

APPENDICE al n. 76.

Codice austriaco.

1122. Il contratto col quale si dà ad alcuno a titolo ereditario la proprietà utile di un fondo sotto condizione che debba compensare gli utili annui con un'annua contribuzione in danaro determinata in proporzione alla rendita, in frutti o anche in proporzionati servigi, si chiama contratto di locazione e conduzione ereditaria.

1123. Se dal possessore del fondo deve pagarsi una tenue retribuzione soltanto in ricognizione della proprietà diretta, il fondo si chiama enfiteusico, o a relativa convenzione, contratto d'enfiteusi.

1124. In dubbio, se la proprietà utile di un fondo, sia data a locazione e conduzione ereditaria, o ad enfiteusi, si ha riguardo all'importare dell'annua contribuzione ed alle altre prestazioni assunte. Se questa quantità non è in veruna proporzione coll'annuo prodotto netto, si ritiene che la proprietà utile sia enfiteusi; che se avuto almeno riguardo al tempo antico, o dall'essersi ricevuti fondi del tutto incolti possa ravvisarsi una proporzione, si ritiene che il fondo sia dato a locazione e conduzione ereditaria.

1125. Se la proprietà è divisa per modo che ad uno appartenga la sostanza del fondo cogli utili che si ricavano dall'interno del suolo, e ad un altro spetti per titolo ereditario soltanto il godimento della superficie, ciò che si paga annualmente da questo ultimo possessore dicesi censo fondiario.

1126. La proprietà meno piena di un bene immobile, non altrimenti, che la proprietà piena, non può acquistarsi che mediante l'iscrizione nei pubblici libri o registri. Il titolo valido dà soltanto un diritto personale verso la persona obbligata, ma non un diritto reale verso il terzo.

1127. In generale i diritti del proprietario diretto e dell'utile in ciò convengono che ciascuno può disporre della sua parte, in quanto non vengono con ciò lesi i diritti dell'altro.

1128. L'uno e l'altro ha il diritto di far valere giudizialmente le sue ragioni sulla propria parte, di darla a pegno, di alienarla e tanto per disposizione tra vivi che di ultima volontà. Chi pretende una limitazione di questo diritto, deve provarla per mezzo di atti relativi, di scritture d'investitura o di altri documenti.

1129. Il direttario può in specie proibire al proprietario utile non solo di diminuire la cosa datagli in utile proprietà, ma eziandio tutti quei cambiamenti coi quali potrebbe impedirsi o rendersi difficile l'esercizio de'snoi diritti.

1130. Può quindi esigere che il proprietario utile debba aver cura di conservare e coltivare il fondo. Se quantunque ammonito trascura di adempiere a questi obblighi, o se non è capace di sopportare i pesi inerenti al fondo, il direttario può esigere che il fondo sia ceduto ad altri conduttori ereditari o enfiteutici.

1131. Il diritto principale del locatore ereditario e del direttario enfiteutico consiste nell'esigere l'anno canone ed altre convenute contribuzioni. Queste sotto verun pretesto non possono aumentarsi, nè in alcun modo esigersi sugli effetti non appartenenti al fondo, nè sulle altre cose mobili.

1132. L'anno canone, se non è altrimenti convenuto o determinato dalle leggi della provincia, dev'essere pagato entro la prima metà del mese di novembre.

1133. Di regola il proprietario utile non è tenuto verso il direttario, nè questi verso quello per caso fortuito. Ma se il conduttore ereditario non ha

potuto o per inondazione, o per guerra, o per malattie contagiose ritrarre gli utili dal fondo, gli si deve, in proporzione del tempo pel quale ne è stato impedito, accordare una congrua remissione della mercede.

1134. L'enfiteuta non può pretendere una tale remissione, ma fino a tanto che sussista una qualche parte del fondo enfiteutico è obbligato a pagare l'intero canone.

1135. Se l'enfiteuta non paga il canone al tempo convenuto, il direttario può esigere che siano posti sotto sequestro i frutti, onde esserne indennizzato.

1136. Nelle locazioni ereditarie il locatore, per riguardo alla mercede che gli è dovuta da più di un anno, ha la scelta di domandare o la pignorazione de' frutti, o l'asta giudiziale del fondo per essere soddisfatto di quanto gli è dovuto.

1137. Il proprietario diretto deve difendere il proprietario utile rispetto all'utile proprietà da esso immediatamente concedutagli; e se la proprietà utile vien riunita alla diretta, deve all'utile proprietario o a' suoi successori compensare come ad un possessore di buona fede i miglioramenti fatti. Egli è inoltre responsabile dell'esattezza de' pubblici libri e registri da esso tenuti, riguardanti i beni soggetti alla diretta sua proprietà.

1138. Il direttario non è responsabile per gli altri pesi contratti dal proprietario utile e non iscritti nei pubblici libri. In generale il proprietario utile non può in altri trasferire un diritto maggiore di quello che egli ha; il diritto quindi dell'uno si estingue col cessare del diritto dell'altro.

1139. In generale i diritti e gli obblighi del proprietario utile sono in relazione reciproca coi determinati diritti ed obblighi del direttario.

1140. Il proprietario utile non ha bisogno per alienare la sua proprietà del consenso del direttario. Tuttavia deve notificargli il successore, affinchè egli possa conoscere se sia idoneo per l'amministrazione del fondo e per sostenere i pesi ad essi inerenti. Non compete al direttario il diritto di prelazione e di retratto.

1141. Che se il direttario si è riservato espressamente questo consenso e questi diritti, deve dichiarare la sua volontà trenta giorni dopo la notificazione regolarmente fattagli. Scorso questo termine si ritiene che egli abbia acconsentito. Eccezzuato l'esercizio del diritto di prelazione o di retratto, può il direttario riconsuare il consenso all'alienazione soltanto per causa di manifesto pericolo della sostanza e dei diritti annessivi.

1142. La contribuzione che il direttario esige talvolta dal nuovo proprietario utile chiamasi *laudemio* quando si trasferisce l'utile proprietà per atto tra vivi; se per causa di morte, dicesi *mortuario*. Si dà anche in ambedue i casi a questa contribuzione il nome di *laudemio*. Se ed in qual modo siano fondati i diritti relativi, decidesi secondo le costituzioni di ciascuna provincia, i pubblici libri e i documenti, o il pacifico possesso di trent'anni.

1143. Al proprietario utile appartiene una parte proporzionata del tesoro scoperto (§ 399). Ha il diritto eziandio di diminuire la sostanza se provi al direttario che non possa altrimenti ottenersi l'uso del fondo (§ 1129).

1144. Il proprietario utile deve soddisfare a tutti i pesi ordinarij o straordinarij inerenti al fondo, pagare le gravezze, le decime ed altre contribuzioni particolarmente inscritte. Pei pesi concernenti il canone è responsabile il direttario.

1145. Qualunque nuovo proprietario utile è obbligato di regola a procurarsi dal direttario l'atto di ricognizione o il documento della rinnovazione dell'utile proprietà.

1146. I regolamenti politici e le costituzioni di ciascuna provincia stabiliscono gli altri rapporti tra il proprietario utile e il diretto, ed in specie i diritti e gli obblighi sussistenti tra i proprietari e i sudditi de' beni signoriali.

1147. Quegli che non paga altro che il censo fondiario ha diritto soltanto agli utili della superficie, cioè degli alberi, delle piante, degli edifizj e di una parte del tesoro ritrovato sulla superficie medesima. Il tesoro sotterrato e gli altri utili che si ricavano dall'interno del suolo appartengono soltanto al proprietario diretto.

1148. Ciò che è determinato riguardo alla cessazione della piena proprietà (§ 444) è generalmente applicabile anche alla proprietà meno piena.

1149. I fondi della locazione ereditaria e gli enfiteutici passano in tutti gli eredi non espressamente esclusi. Se il proprietario utile non ha un successore legittimo, la proprietà utile si consolida colla diretta; ma il direttario che voglia esercitare questo diritto deve pagare tutti i debiti del proprietario utile, che non possono essere soddisfatti cogli altri beni di quest'ultimo. In quanto il direttario sia obbligato a trasferire in altri il fondo a lui devoluto, è determinato dalle leggi politiche.

1150. Non si perde la proprietà utile della superficie a motivo che siano distrutte le piante, gli alberi e gli edifizi. Fino a tanto che rimane una parte del fondo, il possessore, purchè paghi il canone, può di nuovo fornirla di alberi di piante e di edifizi.

APPENDICE al N. 77.

Decreto 27 dicembre 1830 di Carlo Ludovico di Borbone.

Noi Carlo Lodovico di Borbone Infante di Spagna ec. ec. e Duca di Lucca.

Essendosi portato alla nostra cognizione il dubbio insorto in taluno dei Nostri Tribunali, se non ostante il disposto dagli articoli 1331 e 1342 del vigente Codice civile sieno ammissibili in giudizio tanto la prova testimoniale, quanto altri mezzi di prove presuntive, ed amminiculative ammesse dall'antica Legislazione sì comune che patria, all'oggetto di giustificare i crediti di antiche annue rendite, date o tasse perpetue, delle quali non si conosca il titolo primitivo;

E volendo con opportune dichiarazioni togliere su di ciò le incertezze ed ogni ostacolo al libero ed espedito corso della giustizia;

Considerando che il Decreto dell'Augusta Nostra Genitrice di sempre grata rimembranza pubblicato sotto il dì 5 marzo 1818, dichiarò, che il negare in vista dell'art. 1341 di detto Codice la prova testimoniale diretta a far costare la esistenza di obbligazioni contratte sotto l'egida di leggi che tal prova am-

mettevano, sarebbe stato altrettanto che dare un' evidente retroattività alla disposizione di tale articolo;

Considerando che la ragione animativa di una dichiarazione si giusta e coerente al principio riconosciuto in ogni tempo e rispettato dalle Leggi di tutte le Nazioni, si applica per identità di ragione a qualunque altro mezzo di prove induttive poichè come le antiche leggi non esigevano la scrittura per la validità delle obbligazioni, così permettevano del pari che se ne provasse l'esistenza per tutti i mezzi di sopra indicati;

Inteso il Nostro Consiglio di Stato abbiamo dichiarato e dichiariamo.

1. La prova testimoniale sarà ammissibile a richiesta di qualunque creditore, come ammettevasi sotto l'antica Legislazione tanto per far costare in genere della esistenza delle annue rendite, date o tasse perpetue, quanto per determinarne l'ammontare, e per render provato qualunque fatto e circostanza a ciò relativa.

Ove tali crediti richiesti vengano dai Comuni, o Sezioni comunali potranno essere intesi come testimonj, salvo ad avervi il riguardo che meritino anche gli Anziani, i Segretarj e Commessi, e qualunque altro pubblico ufficiale della Sezione creditrice, e del Comune cui tale Sezione appartenga, non meno che gli Esattori, e Camarlinghi che sieno in attual servizio, o lo sieno stati per lo passato.

2. All'oggetto di cui sopra potranno ammettersi, secondo la loro importanza e valore, anche le presunzioni, le congetture, le enunciative di antichi contratti, le annotazioni estimali, e catastali, e qualunque altro mezzo suppletivo, o amminiccolativo di prove.

3. In conformità di quanto disponevano le antiche Leggi, e consuetudine di giudicare, si riterrà come provato il titolo, ed il credito dell' annua rendita, data, o tassa perpetua, quante volte verrà giustificato che l' intimato al pagamento pagò di fatto le annualità il percorso non minore di anni dieci continui.

4. Si riterranno egualmente come provati i titoli, e crediti anzidetti a favore dei Comuni, o Sezioni quante volte si troveranno portati sopra i libri o

ruoli antichi, o moderni di esazione di essi comuni o Sezioni, ovvero sopra altri libri appartenenti a quelle amministrazioni tenuti secondo il sistema solito tenersi dalle medesime, purchè non si ravvisino alterati, o contraffatti nelle parti sostanziali.

5. Contro le prove presuntive del credito, delle quali nei due precedenti articoli 3 e 4 non sarà ammessa altra prova, tranne quelle colle quali rimanga evidentemente giustificato che l'annua rendita, data o tassa perpetua fu affrancata, o che dall'epoca dell'ultimo pagamento sino alla pubblicazione del presente Decreto sono decorsi anni 30 compiuti senza che la Sezione, o Comune abbiano più reclamato contro i pretesi debitori, o contro i di loro autori.

6. I debitori che soccomberanno nei giudizi contro di loro intentato, e che verranno per conseguenza condannati al pagamento delle annualità dovute, si dovranno di più condannare alla stipulazione dell'analogo strumento di ricognizione di loro debito con promessa di pagare in seguito le annualità decorrende, e ciò a tutte loro spese entro il termine di giorni otto computabili da quello dell'eseguita notificazione del giudicato.

La sentenza di condanna come sopra verrà inscritta a diligenza del rispettivo Gonfaloniere all'Ufficio del conservatore delle ipoteche sopra tutti i beni presenti e futuri del debitore.

7. Decorso il termine di cui nel precedente articolo senza che il debitore siasi prescato alla celebrazione dell'istrumento nei termini di sopra divisati, questo sulla richiesta, che al mezzo di semplice memoria ne verrà fatta al Giudice che pronunziò la sentenza, verrà stipulato ex officio dal Giudice stesso a tutte spese e carico del debitore.

8. Il Nostro Consigliere di Stato Presidente di Grazia e Giustizia è incaricato dell'esecuzione del presente decreto, che sarà impresso e pubblicato.

Dato nella Nostra R. Villa di Stia va questo giorno ventisette dicembre mil-leottocentotrenta.

APPENDICE al n. 78.

Codice estense.

CAPO V.

Dell' Enfiteusi.

1616. L'enfiteusi è un contratto, col quale si concede in godimento un fondo coll'obbligo di migliorarlo, e di pagare in ogni anno una determinata prestazione, o in danaro o in derrate, in ricognizione del dominio che si ritiene dal concedente.

1617. L'enfiteusi si costituisce soltanto con atto autentico notarile.

1618. Il contratto di enfiteusi può essere perpetuo e a tempo.

1619. L'enfiteusi a tempo definitivo non può mai avere durata minore di anni venti.

1620. I contraenti regolano le condizioni del contratto d'enfiteusi con qualunque patto che reputano conveniente, purchè tali patti non siano contrari al disposto della legge, ed alla redimibilità, come agli articoli 1637, 1638.

In mancanza di speciali convenzioni devono osservarsi le regole seguenti.

1621. Si sostengono dall'enfiteuta tutti i carichi prediali imposti tanto al tempo della concessione, quanto dopo.

1622. Non può l'enfiteuta pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità, o perdita di frutti, salvo un patto espresso.

1623. Se il fondo enfiteutico perisce intieramente per caso fortuito, l'enfiteuta è liberato dal peso dell'annua prestazione. Se non è distrutto che in parte, non può l'enfiteuta pretendere alcuna diminuzione di canone, purchè la parte che resta dia rendita sufficiente a pagarlo interamente.

In questo caso però, quando sia perita una considerevole porzione del fondo, è in libertà dell'enfiteuta di rinunziare al suo diritto, retrocedendo il fondo al padrone diretto.

1624. Se l'enfiteuta cessa per due anni intieri e consecutivi dal pagamento del canone, decade dall'enfiteusi. È rimesso però al giudice l'accordare una pro-

roga di mesi tre e non più, se l'enfiteuta ne faccia domanda entro un mese, decorribile dal giorno in cui è convenuto in giudizio per la stessa caducità.

1625. Se l'enfiteuta, anzichè migliorare il fondo, lo abbia per fatto suo o per sua omissione, renduto notabilmente deteriore, il padrone diretto ha, oltre alla rifazione dei danni, il diritto di dimandare la devoluzione.

1626. L'enfiteuta può ipotecare il fondo enfiteutico, ma non può impervi alcuna servitù.

In caso di devoluzione, il fondo ritorna al proprietario libero da ipoteche e da qualunque servitù comunque introdotta.

1627. L'enfiteuta fa suoi i prodotti del fondo, e delle accessioni, e ne percepisce qualsiasi altra utilità.

Nondimeno, il tesoro che si trova nel fondo enfiteutico si divide egualmente tra l'enfiteuta ed il padrone diretto, salva la competenza dell'inventore a termini dell'articolo 630.

1628. L'enfiteuta può mutare la superficie del fondo, purchè non lo renda deteriore.

1629. L'enfiteuta può disporre tanto del fondo enfiteutico, quanto delle sue accessioni, sia per atto fra vivi sia per atto di ultima volontà, e può rivenderlo da qualunque possessore, non che dallo stesso padrone diretto.

1630. Volendo tanto il direttario, quanto il livellario vendere il diretto, o l'utile dominio rispettivamente, sono tenuti di preferire il livellario, od il padrone diretto, che sieno disposti ad assumere su di loro il contratto concluso col terzo.

Se il diretto o l'utile dominio è soggetto ad usufrutto, il diritto di prelazione compete al proprietario.

1631. Deve perciò il compratore interpellare con atto giudiziale e con copia del documento di vendita il direttario, o il livellario, ed attenderne per due mesi la deliberazione.

Se manca l'interpellazione, nell'accennato modo, può farsi valere il diritto di retratto contro l'acquirente entro un anno, decorribile dal giorno della seguita trascrizione del contratto.

1632. La prelazione, di cui nel precedente articolo, non ha luogo nelle vendite coattive.

Ha però luogo nelle volontarie cessioni in pagamento di debito.

1633. Il direttario, non facendo uso del diritto di prelazione, è tenuto ad

accordare l'investitura in favore del nuovo livellario senza pretesa di laudemio, quando nella concessione del livello non sia stato espressamente convenuto.

163¹. A titolo di laudemio non può mai convenirsi una somma maggiore della cinquantesima parte del prezzo dell'ultimo dominio.

1635. Non è dovuto verun laudemio nelle vendite coattive.

1636. Ogni ventinove anni il padrone diretto può chiedere la ricognizione del proprio dominio; questa deve farsi da chi si trova nel possesso del fondo enfiteutico.

Se per quest'atto è stato pattuito qualche laudemio, questo non può mai eccedere il quarto dell'annata del canone.

1637. Il livello perpetuo, e l'altro che ecceda i trent'anni, sempre che non sia vitalizio in favore del primo investito, sono sempre redimibili, pagando al direttario venticinque annualità di canone.

1638. È però permesso convenire su la somma da pagarsi per la redenzione; ma in questo caso il prezzo della medesima non può mai eccedere il terzo di quello stabilito nel precedente articolo.

1639. In ogni caso di devoluzione l'enfiteuta ha diritto di pretendere il compenso dei miglioramenti industriali di qualunque natura, che si fossero verificati nel fondo enfiteutico.

Nel valutare tali miglioramenti si attende il meno tra lo speso e il migliorato; e ciò quante volte sia accaduta la devoluzione per colpa dell'enfiteuta.

Se poi la devoluzione avvenga per la scadenza del termine del contratto, l'enfiteuta percepisce il valore dei detti miglioramenti, secondo l'aumento che si verifica al tempo in che deve restituire lo stesso fondo enfiteutico.

1640. È proibita l'enfiteusi *pazionata*, ossia di *patto e provvidenza*, per la quale sono chiamati i soli figli e discendenti del primo investito, ed esclusi gli eredi ed i terzi.

Disposizioni transitorie pel Codice estense.

DEI LIVELLI

24. Le disposizioni degli articoli 1633, 1634, 1637, 1640 di questo Codice non si estendono ai livelli fatti innanzi all'attuazione della nuova legge.

25. Questa non si applica neppure ai patti speciali sul modo e prezzo di francazione dei livelli anteriori alla medesima attuazione.

26. Si estende però ai livelli anteriori il gius di prelazione nel caso di vendita di essi nell'art. 1630 di questo Codice.

APPENDICE I al n. 79.

Codice Parmense.

415. L'enfitensi è il diritto di godere un fondo stabile coll'obbligo di migliorarlo, e corrispondere con certa prestazione in denaro o derrate a ricompensa de' frutti, ed in ricognizione di quella parte di dominio, che si ritiene dal concedente.

L'enfitensi si costituisce soltanto con atto autentico.

Quegli che concede il fondo si chiama padrone diretto, e quegli cui è concesso enfitenta: il dominio del primo è diretto, utile quello del secondo.

416. (a) L'enfitensi si presume fatta anche a favore degli eredi e successori dell'enfitenta, quando non vi sia dichiarazione in contrario.

In niun caso però sarà durevole oltre i cento anni.

417. L'enfitenta può disporre tanto del fondo enfitentico, quanto delle sue accessioni, sia per atto fra vivi, sia per atto di ultima volontà.

418. Volendo l'enfitenta alienare per atto tra vivi il dominio utile, è tenuto di preferire il padrone diretto ad ugual prezzo.

Deve perciò interpellarlo, ed attenderne per due mesi la deliberazione.

Se il padrone diretto o non accetta la prelazione, o non delibera entro il termine anzidetto, l'enfitenta resta sciolto dall'obbligo di preferirlo.

Se l'enfitenta passa alla vendita senza premettere la interpellazione, il

(a) Art. 419 del prog. che la Commissione milanese propose di riformare sostituendo l'art. 485 del suo progetto.

padrone diretto può far valere il suo diritto di prelazione contro l'acquirente entro due anni dal giorno, in cui ebbe notizia della vendita.

Non si deve al padrone diretto la prelazione nel caso di vendita forzata.

419. L'enfiteuta fa suoi tutti i prodotti del fondo e delle accessioni.

420. Egli ha gli stessi diritti del proprietario quanto al tesoro, ed alle miniere che si scoprono nel fondo enfiteutico.

421. L'enfiteuta deve pagare ogni anno al padrone diretto il canone convenuto: mancando per tre anni di seguito al pagamento decade dall'enfiteusi; incorre nella stessa caducità se abusa del fondo enfiteutico, deteriorandolo.

422. L'annua prestazione non soggiace a diminuzione per qualsivoglia infortunio: essa è dovuta finchè sussiste la più piccola parte del fondo enfiteutico.

423. Si sostengono dall'enfiteuta tutti i carichi prediali imposti così al tempo della concessione, come dopo.

424. Ogni venticinque anni il padrone diretto può chiedere la ricognizione del proprio dominio e conseguire un laudemio.

425. L'atto di ricognizione si fa, e il laudemio si presta da chi si trova in possesso de' beni enfiteutici.

426. Il laudemio consiste nel pagamento di quanto corrisponde ad una annua prestazione.

427. Terminata l'enfiteusi o pel decorso del tempo, come all'articolo 416, o per caducità, i miglioramenti ritornano insieme col fondo al padrone diretto senz'alcun obbligo d'indennizzazione: in questo caso si risolvono le ipoteche, e le servitù imposte dall'enfiteuta.

APPENDICE II al n. 79.

21. Poichè si tratta di documenti ufficiali inediti relativi alla formazione di un codice fra i più importanti d'Italia, stimo opportuno pubblicare quella parte della relazione Pazzone che motiva la proposta di escludere l'enfiteusi dal Codice, tralasciando quella in cui ripete le osservazioni contrarie alle aggiunte della Commissione milanese.

« Il ragionamento che tener vi debbo sull' Enfiteusi richiama alla mente i tempi infelici, in cui la guerra distrutti avendo, o tolti al terreno i Coltivatori, il Proprietario altrove distratto, o inetto ai lavori dell' Agricoltura non poteva di per sè coltivarli, nè a ciò valer si poteva delle braccia di pochi coltivatori rimasti, perchè questi traendo un sufficiente sostentamento dalla coltivazione de' fondi loro proprii, mal si sapevano indurre per una momentanea mercede ad attivare alla produzione l'altrui fondo, ed a farvi de' miglioramenti, da cui ad essi ridondar non doveva alcun vantaggio; per cui il Proprietario trovossi obbligato ad invitare ed incoraggiare il coltivatore col renderlo partecipe del diritto di proprietà sul suo fondo, coll' assicurargli o in perpetuo, o per lungo tempo il godimento di que' miglioramenti, che far potesse sul fondo stesso. Mi richiama pure que' tempi, in cui il cittadino mal vedendo garantiti dalle Leggi i suoi fondi dalle devastazioni, e soverchiamamente aggravati dalle pubbliche imposte, trovò profittevole il partito di coprirlo collo scudo degli Ecclesiastici Anatemati, o di una forza preponderante, offrendoli in dono alla Chiesa, o a qualche Potente, onde riceverli in seguito dai medesimi col titolo d'Enfiteusi rivestiti di un carattere che solo poteva in que' tempi renderli immuni da entrambe.

Non è già che io sia d'avviso, che i saggi Giureconsulti, da cui fu compilato il Progetto del Codice Parmigiano temuto abbiano la rinnovazione di circostanze sì disgustose. Il florido stato della nostra popolazione, e dei nostri fondi, e l'abolizione di malintesi privilegi, assiecurare ci sembrano da un avvenire sì funesto, che non potrebbe aver luogo se non colla distruzione di ogni Legge. E quand' anche straordinarie circostanze rendessero utile di accordare al Coltivatore in compenso della sua industria il lungo godimento di un fondo, onde incoraggiarlo al miglioramento, ciò potrebbe farsi mediante una lunga locazione.

Credo piuttosto che i Giureconsulti stessi animati fossero ad introdurre nuovamente nella Legislazione nostra il contratto dell' Enfitensi dal molto onore in che essi avevano le Romane Leggi, e dallo spirito sempre lodevole di limitare il meno che fosse possibile i sacri diritti di proprietà, e credo pur anche che gli stessi motivi abbiano indotto i Giureconsulti Milanesi a mantenere per la massima parte i divisamenti dei nostri.

Mal grado però la venerazione, che io professo alle Leggi Romane, e malgrado ch' io sia egualmente animato dallo spirito di mantenere in tutta la sua estensione i diritti di proprietà, avrei esitato non poco ad entrare nell' opinione dei Giureconsulti suddetti. Lodevoli erano certamente ne' tempi, cui furono promulgate le Leggi Romane relative all' Enfitensi, le circostanze di quei tempi, e le frequenti stipulazioni dei patti naturali a quel contratto esigevano che il provido Legislatore stabilisse delle massime relativamente al medesimo, sia per determinarne l'essenza, e le regole, ove i contraenti non si fossero abbastanza spiegati, sia per prevenire gli abusi, che nelle più sagge istituzioni sogliono introdursi. Ma lo stato attuale delle cose presso di noi è ben diverso, onde per la non fatta menzione di tale contratto potesse riputarsi manchevole, ed imperfetta la Legislazione. E ben lo prova il poco uso, in cui era appo di noi questo contratto negli ultimi tempi, in cui sono state in vigore le Romane Leggi. Qual' uopo dunque di tracciare in un Codice, che riguardare doveva unicamente le future contrattazioni, di tracciare, si disse, delle Leggi relative ad un contratto, che non è adattato alle circostanze de' nostri tempi, e che la probabilità ci persuade non adottata ai tempi avvenire?

Non è però l' inutilità delle Leggi sull' Enfitensi il principale motivo, che a parer mio allontanare dovrebbe il Legislatore dall' autorizzarle.

Il maggiore inconveniente, che porta seco l' Enfitensi si è l' inceppamento della contrattazione dei beni Enfitentici, e l' imperfezione che ne deriva al sistema ipotecario.

Nell' articolo 426 si stabilisce che le contribuzioni prediali sono a carico dell' Enfitenta. Dunque il di lui nome soltanto nelle matrici delle contribuzioni stesso sarà indicato come quello del Proprietario del fondo. Quindi il Cittadino, a cui venga offerta dall' Enfitenta l' ipoteca del fondo soggetto ad Enfitensi, non istrutto da questi dell' imperfetto suo dominio, ed autorizzato dalla matrice suddetta a crederlo pieno Padrone di tal fondo rimane esposto ad esser deluso, sia perchè la porzione del dominio, che spetta all' Enfitenta è di

un valore molto inferiore di quello, che può meritare il fondo libero, sia perchè l'ipoteca svanisce al finire del tempo, per cui l'Enfiteusi è stata stipulata, e qualunque volta riesca al Padrone diretto di ottenere la caducità, e risoluzione del contratto; sia perchè il credito del Padrone diretto per gli annui Canoni, e pel laudemio non abbisognando d'Iscrizione, il creditore dell'Enfiteuta prevedere non potrà che al suo, tuttochè per avventura il solo iscritto nei Registri della conservazione delle ipoteche, un altro credito a lui ignoto sarà preferito.

Taccio le collusioni, che potrebbero aver luogo tra il padrone diretto, e l'Enfiteuta in pregiudizio dei Creditori di quest'ultimo, taccio il pericolo a cui andrebbero soggetti i Compratori del fondo Enfiteutico, qualora il possessore del medesimo vendendolo volontariamente non ne avesse manifestata la qualità al Compratore; taccio che un tale pericolo sarebbe anche più facile a verificarsi in circostanza delle vendite forzate, che debbono in ispeciale maniera essere protette dalla Legge: taccio finalmente gl'inconvenienti dedotti nelle discussioni fatte nel Consiglio di Stato Francese, in circostanza, che ivi si questionava se mantenere o no si dovessero i contratti di tale natura.

Confesso che alcuni degl' indicati inconvenienti si eviterebbero usando la cautela suggerita nel sistema ipotecario Francese di farsi presentare il documento, che contiene l'acquisto del fondo, che si vuole vendere, o ipotecare, per assicurarsi che il fondo istesso non è gravato dal privilegio accordato al Compratore per garanzia del prezzo del fondo medesimo. Ma l'uso di tale ulteriore cautela non può convenire in certi casi; in altri riuscirebbe frustraneo, in tutti disgustoso e spiacevole.

E bene l'hanno conosciuto gli Autori stessi del Progetto, che a rendere meno necessario una tale cautela hanno nell'articolo 2166, e 2170 del Progetto stesso proposto, che il citato privilegio del venditore sia annullato, e ridotto a semplice ipoteca, ogni qual volta non ne venga fatta l'iscrizione entro i trenta giorni.

Mossi da queste, e da altre tali considerazioni i Legislatori Francesi si studiarono di stabilire un sistema, mediante il quale si provvedesse agl' indicati disordini, salvo per quanto era possibile compatibilmente col preponderante pubblico interesse il diritto di proprietà di privati. Considerarono come *locazioni ad longum tempus*, e perciò inette a trasferire o comunicare il diritto di dominio sul fondo, le Enfiteusi a tempo limitato, e prescrissero che la loro

durata non potesse eccedere i 99 anni, o la vita di tre persone. Dichiararono mobili le rendite perpetue di qualsivoglia natura (Art. 529 C. C.) autorizzarono i debitori della medesima a liberarsene mediante lo sborso del Capitale (Art. 529 e 911) accordarono al creditore il diritto di esigere il pagamento del detto capitale ogni qual volta il debitore pel corso di due anni trascurasse il pagamento della rendita, non garantisse il Creditore in quella maniera, in cui si era obbligato, oppure fallisse, e si rendesse decotto (Art. 1912).

Credettero però giusto che il Creditore di una rendita convenuta in corrispettività della cessione di un fondo, siccome quella, che ne rappresenta il prezzo preferir si dovesse sul prezzo del fondo stesso a qualsivoglia altro Creditore, qualora avesse coll' opportuna iscrizione conservato il suddetto privilegio, e permisero al Creditore medesimo di domandare la risoluzione del fondo ogni qual volta fosse stata espressamente, o presuntivamente convenuta nel caso di cessato pagamento della rendita.

Gli autori del Progetto del Codice riconobbero essi pure gl' indicati inconvenienti, ed osservando forse che le disposizioni delle Leggi Francesi riferite in ultimo luogo erano relative unicamente alle rendite perpetue, proposero ad esempio della Legge Francese del 18 Dicembre 1790 Art. 1^o di rendere temporale l'Enfitensi, prescrivendo che non dovesse durare oltre i cento anni, ma tale durata era troppo lunga per essere opportuna all'uopo.

Oltre a ciò il complesso delle altre disposizioni toglie a detta limitazione di tempo quel vantaggio che potrebbe di sua natura produrre. Vi si vede difatti conservata nel concedente una porzione di dominio, e trasferitane un'altra porzione nell'Enfitenta, che in effetto è l'unico possessore del fondo Enfitentico, e che solo agli occhi del pubblico ne apparisce il Proprietario; ma eziandio al Padrone diretto la facoltà d'imporre sulla porzione di dominio, che gli appartiene, l'onere dell'ipoteca (Art. 2181), sebbene siasi dichiarato che l'ipoteca sopra i mobili non ha luogo (Art. 2182), e che la prestazione annua dovuta al Padrone diretto, tuttochè rappresentante il di lui dominio appartiene alla classe dei mobili (Art. 388). Vi si scorge obbligato l'Enfitenta al pagamento delle imposte prediali, senza che egli abbia diritto a ripartirne il peso col padrone diretto mediante la ritenzione. Vi si trova accordata al Padrone diretto la prelazione nel caso di alienazione per atto fra vivi (e forse per errore di penna, o di stampa non rimarcato dagli osservatori Milanesi) senza eccezione degli atti gratuiti, e della permuta, e senza che un eguale

diritto accordarsi all'Enfiteutà. Dopo avere definito che il Canone dovesse corrispondersi non a sola recognizione di dominio, ma eziandio a ricompensa dei frutti, e senza indicare se e quale proporzione aver debba l'annuo canone col reddito del fondo, vi si prescrive che desso soggiacere non debba a diminuzione per qualsivoglia infortunio, e che perciò sia dovuto sino a che persiste la più piccola parte del fondo, senza che l'enfiteuta possa liberarsene restituendo il fondo stesso o pagando un capitale proporzionato alla prestazione. Si dichiara decaduto l'Enfiteuta, qualora trascuri per un intero triennio il pagamento del canone, o abusi del fondo enfiteutico, deteriorando, mal grado che nell'art. 1165 del Progetto venga determinato che la risoluzione del contratto non ha luogo se non quando sia espressamente pattuita. Si prescrive che terminata l'enfiteusi siano risolte le ipoteche, e le servitù imposte dall'Enfiteuta, e nulla si prescrive rapporto alle affittanze, che potesse aver fatto l'Enfiteuta dei beni cadenti sotto l'enfiteusi; rapporto alle quali poteva per avventura convenire la disposizione relativa alle affittanze fatte dall'usufruttuario, di cui negli articoli 447 e 448 del progetto.

Finalmente si accorda al Padrone diretto la facoltà di esigere ogni venticinque anni colla ricognizione un *Laudemio*, ed in ciò si è creata un' obbligazione del tutto nuova, e di cui le Leggi Romane non facevano alcun cenno. La prestazione, per indicare la quale cominciò ad usarsi ne' tempi barbari la parola — *Laudemio* — si esigeva per l'abuso introdottosi sino ai tempi di Giustiniano dai Padroni diretti, come prezzo dell'annuenza da essi accordata all'alienazione dei fondi Enfiteutici. Abusando costoro della situazione dei contraenti si facevano lecito di esigere in tali circostanze delle vistose somme, e sproporzionate, perlocchè l'Imperatore Giustiniano si credette in dovere di por freno alla loro avarizia, prescrivendo che non più essi potessero esigere della cinquantesima parte del valore del fondo, che cadeva in contratto. In que' termini (aveva?) una tale prestazione medesima risguardare si poteva come corrispettiva alla rinunzia, che faceva il Padrone diretto del competentegli diritto di prelazione. Ma accordando al Padrone diretto la facoltà di esigere il *Laudemio* ogni venticinque anni, si contradice alla massima di giustizia che ogni legge, ed il Progetto medesimo ha stabilito all'art. 2209 che non può sussistere obbligazione senza causa. Ma è egli poi tolto con ciò il diritto di esigere il *laudemio*, che in circostanza delle alienazioni permetteva di esigere il diritto Romano? Il Progetto non fa parola di ciò. Ma la conferma

fatta nell'art. 2396 delle Leggi Giustinianee in tutto ciò, cui non è provveduto dal Codice progettato, ogni qual volta le leggi stesse non sono in opposizione coi principj stabiliti in detto Codice, aprirebbe un largo campo ai Giudici di dubitarne, ed ai Giureconsulti di far pompa dei loro talenti nel sostener l'una e l'altra opinione.

Intrapresa la discussione su questa parte delle Riforme, ed Aggiunte Milanesi la Commissione ha ritrovato assai lodevoli, e sagge le riflessioni fatte dal sig. Relatore intorno alla quistione da lui proposta preliminarmente, se convenga cioè far parola nel Codice di questi Stati dell'Enfiteusi, ed oltre di aver riconosciuto essere quasi del tutto inutile il determinare con certa regola la natura, e gli effetti d'un contratto, l'uso del quale era rarissimo presso di noi anche in addietro quando dalle Leggi Romane, e patrie era permesso di stipularle, ciò che ci assicura della molto minore frequenza, con cui verrebbe presentemente praticato, dopo principalmente la desuetudine, nella quale fummo per parecchi anni di tal genere di contratto, e specialmente pel niun bisogno in cui lo stato della nostra popolazione ci ha di esso posti, ha di più la Commissione considerato i gravi inconvenienti, che deriverebbero dall'ammetterlo, rimanendo il sistema ipotecario, qual'è proposto nel Progetto di Codice ora esaminato. E poichè gli autori stessi del Progetto ad evitare l'inceppamento del libero commercio dei fondi avevano determinato che l'enfiteusi non potesse durare oltre i cento anni, così la Commissione riconoscendo che in alcune straordinarie circostanze potrebbe esser utile, anzi talvolta necessario tanto al proprietario l'avere un mezzo di ridurre a coltura, e a maggior produzione i suoi fondi oltre i modi somministrati dall'uso comune di colonie parziarie, di locazioni a breve tempo, e simili, quanto al coltivatore l'accordare in compenso della sua industria il lungo godimento di un fondo onde incoraggiarlo al miglioramento, crede di conciliare questi due lodevoli divisamenti collo stabilire, come da lei si è fissato concordemente, al Titolo della *Locazione* che gli affitti de' fondi non potranno oltrepassare i cento anni, lasciando nel resto che tali locazioni siano regolate dalle massime generali dei contratti di affittanza, e togliendo così intieramente il capo dell'enfiteusi dal Progetto.

In seguito di una tale deliberazione si è renduto inutile l'esame delle Riforme, ed Aggiunte sulla detta materia fatta dai Milanesi, e quindi il si-

gnor Presidente ha levata la sessione, dichiarando che se ne terrà un'altra nel giorno otto corrente, alla quale verrà fatta dallo stesso signor Presidente la Relazione sulla parte delle Riforme, ed Aggiunte Milanesi riguardanti le materie testamentarie, che fu a lui destinata, ed alla quale sessione sarà dallo stesso sig. Presidente invitata la Commissione Legislativa.

Così fatto, e deliberato il giorno, mese, ed anno di cui sopra, in seguito di che si è steso il presente processo verbale, che verrà sottoscritto dal signor Presidente, e da me segretario.

P. FAINARDI

C. SOLETI

APPENDICE III al n. 79

*Decreto sovrano intorno ai titoli delle rendite, censi, livelli dovuti allo Stato
del 17 ottobre 1816.*

Considerando che molte Rendite, Censi, e Livelli, che tuttora si devono al Governo, o ad Amministrazioni succedute alle Corporazioni religiose sopresse, o ad altre Amministrazioni, non sono pagate per non essersi finora prodotti dagli Amministratori di Beni delle Corporazioni, ed Amministrazioni suddette, i titoli costitutivi delle menzionate Rendite, Censi o Livelli;

Considerando che tale non produzione di titoli deve attribuirsi alle convulsioni politiche dello Stato, ai traslocamenti d' Archivi, e fors' anche alla mala fede ed alle sottrazioni di chi aveva interesse di occultare i titoli medesimi;

Considerando che a fronte della non fatta produzione di titoli, esistano i Libri maestri o Registri di Amministrazione delle Corporazioni od Amministrazioni suddette: che in questi libri si fa menzione di pagamenti fatti per 5, 10, 15 e 50 anni addietro in causa di Rendite, Censi o Livelli, e che la sola speranza dello smarrimento de' titoli originarj di tali crediti ha potuto indurre i debitori a sospendere il pagamento;

Considerando che se questi libri, provano a favore dei debitori i pagamenti notati in essi libri, provano del pari necessariamente l'esistenza dei debiti, in forza dei quali siffatti pagamenti furono effettuati;

Considerando che in ogni caso la menzione dei pagamenti nei libri sud-

detti prova il possesso, in cui erano le Congregazioni sopresse o Amministrazioni suddette di risenotere le Rendite, Censi, o Livelli accennati, e che quindi compete al Governo, ed alle Amministrazioni medesime il diritto di mantenersi in tale possesso;

Considerando che i libri delle Corporazioni sopresse o delle Amministrazioni erano tenuti dai loro Procuratori, o da altre persone a ciò incaricate, e servivano di base al rendiconto di conti, cui eglino erano obbligati verso di esse per l'amministrazione dei loro beni, che loro era stata affidata, e che quindi i detti libri erano un documento autentico dello stato attivo e passivo delle Corporazioni od Amministrazioni medesime, e soprattutto delle riscossioni ch'esse andavano facendo dai loro debitori;

Considerando che per l'apposizione de' sigilli all'epoca della suppressione dei Conventi, e a quella del cambiamento delle Amministrazioni, questi libri hanno acquistato un grado di autenticità riconosciuto dalla Legge;

Sul rapporto del nostro Ministro di Stato;

Abbiamo decretato e decretiamo quanto segue:

Art. 1.^o I Libri Mastri dei suppressi Conventi o Amministrazioni depositati agli Archivj a ciò destinati terranno luogo di titolo, e basteranno per domandare giuridicamente le Rendite, Censi, o Livelli, il cui pagamento è da molti anni interrotto per mancanza di titoli costitutivi, dove però essi contengono menzione almeno di cinque pagamenti annui consecutivi fatti nei trent'anni prossimi anteriori alla suppressione di detti Conventi od Amministrazioni: quindi l'Estratto di questi sottoscritto da chi sarà da Noi incaricato di presiedere a questa operazione, avrà forza esecutiva.

Art. 2.^o Sugli stati che si saranno compilati, e dietro gli Estratti, cui all'art. 1.^o i Ricevitori del Patrimonio dello Stato, o delle altre Amministrazioni, saranno autorizzati a domandare la totalità del credito cumulato dall'epoca della suppressione delle Corporazioni od Amministrazioni surriferite in avanti. Sarà abbandonata la metà del credito stesso ai debitori, che si presenteranno per liberarsi dal loro debito entro tre mesi, da decorrere dal giorno della presentazione, che loro verrà fatta, del nuovo titolo. Dopo quest'epoca si seguirà per le vie ordinarie la riscossione delle totalità, salvo ai debitori il diritto d'opporsi nelle stesse vie legali ordinarie, sia giustificando l'estinzione del loro debito, sia provando gli estremi della prescrizione riguardo ad alcune delle annualità decorse e non pagate.

Art. 3.^o Onde facilitare l'estinzione di questo debito si accorda il termine di rigore di sei mesi ad ogni debitore che volesse ottenerla mediante il pagamento di quindici volte la rendita annua senza distinzione della loro natura.

Art. 4.^o Gli Archivj saranno aperti alle ricerche dell'Impiegato od impiegati, a cui verrà da Noi affidata quest'operazione.

Art. 5.^o L'Intendente del Patrimonio dello Stato, ed i Governatori per le altre Amministrazioni, proporranno quelle provvidenze ch'essi crederanno poter convenire per assicurare la sollecita e piena esecuzione del presente Decreto, cui il Nostro Ministro di Stato è principalmente incaricato.

Dato dalla Nostra Ducale Residenza in Calorno questo giorno diciassette ottobre Mille ottocento sedici.

MARIA LUIGIA

Il Conte MAGAWLY-CERATI

APPENDICE IV al n. 79

*Decreto col quale sono conceduti in enfiteusi i beni rurali
spettanti al Patrimonio dello Stato.*

Piacenza 6 Maggio 1850

Noi Carlo III di Borbone, Infante di Spagna, per la grazia di Dio, Duca di Parma, Piacenza e Stati annessi ecc. ecc.

Per eccitare e viemmaggiormente estendere nei Nostri Domini l'industria agricola che è sorgente principale delle ricchezze di essi e farne così accrescere considerevolmente i prodotti, il che renderà più florido il commercio; e per dare ad un tempo ai Nostri amatissimi sudditi segno manifesto come le Nostre cure e sollecitudini sono ognora rivolte al loro ben essere ed alla loro vera felicità;

Sulla proposta del Presidente delle Finanze,

Sentito il Consiglio de' Nostri Ministri,

Abbiamo decretato e decretiamo:

Art. 1.^o I beni rurali posseduti di presente dal Patrimonio dello Stato

nelle Province di Parma, Piacenza e Borgo San Donnino saranno conceduti in enfiteusi ai Nostri sudditi per cento anni da quello in cui l'enfiteuta sarà messo in possesso dei fondi che gli saran concessi in enfiteusi.

Art. 2.^o L'enfiteusi sarà fatto anche a favor degli eredi e successori dell'enfiteuta.

Art. 3.^o Gli enfiteusi saranno soggetti alle regole e discipline determinate e prescritte dal Codice civile vigente in tutto ciò che è disposto diversamente dal presente Decreto.

Art. 4.^o Questi enfiteusi non si potranno affrancare.

Art. 5.^o Alienandosi in qualunque modo i fondi enfiteutici il Governo, qual padrone diretto, non avrà prelazione.

Art. 6.^o L'Enfiteuta non avrà l'obbligo di fare ogni 25 anni la ricognizione di cui è detto agli articoli 424 e 425 del Codice civile.

Art. 7.^o Le ricognizioni dovranno esser fatte ad ogni passaggio dei beni enfiteutici da una persona ad un'altra sotto pena di caducità dell'enfiteusi.

Art. 8.^o All'atto in cui sarà concesso l'enfiteusi ad una persona od a più sarà pagato il laudemio corrispondente ad un'annata di canone.

Art. 9.^o Ad ogni e qualunque passaggio dei fondi enfiteutici da una persona ad un'altra o ad altre sarà pagato il laudemio di cui nell'articolo precedente.

Art. 10.^o Il canone sarà pagato dall'enfiteuta in due termini ogni anno, l'uno agli 11 maggio, l'altro agli 11 novembre.

Art. 12.^o L'enfiteuta che non pagherà un'annata di canone s'intenderà decaduto di pien diritto dall'enfiteusi.

Art. 13.^o I beni del Patrimonio dello Stato saranno divisi, per quanto è possibile, in piccole proprietà, affinchè maggior numero dei nostri sudditi possa godere del presente beneficio.

Art. 14.^o Niuno potrà ottenere in enfiteusi tanti distinti lotti che insieme superino la somma di tremila lire.

Si potrà però formare qualche enfiteusi di somma maggiore dell'or determinato quando la posizione de' luoghi, il vantaggio dell'agricoltura ed altri gravi motivi non consentissero fossero divise quelle proprietà soggette a tali condizioni speciali.

Art. 15.^o Gli enfiteusi saran concessi dietro offerte private. Queste do-

vranno superare il prezzo che sarà stabilito dal Presidente di Finanze sulla proposta dell'Amministrazione del Patrimonio dello Stato.

Art. 16.º Qualunque nostro suddito che ne sia idoneo potrà concorrere per conseguire enfiteusi, non esclusi gl'impiegati di qualsiasi ordine.

Art. 17.º Chi non è suddito di questi Stati non potrà aspirare all'acquisto d'un enfiteusi senza aver ottenuto in prima da Noi speciale autorizzazione, che non sarà concessa se non a quello che abbia ben meritato verso lo Stato, e verso la Nostra persona e la Nostra famiglia.

Art. 18.º È istituita una commissione permanente per la concessione degli enfiteusi la quale sarà composta:

del Presidente delle Finanze che ne sarà Capo;

dei Presidenti del Supremo Tribunale di revisione, della Camera dei conti,

del Tribunale civile e criminale di Parma e del Direttore dell'Amministrazione del patrimonio dello Stato;

questa sarà assistita da un Segretario Capo di Divisione della Presidenza delle Finanze che farà le veci di Cancelliere.

In caso d'impedimento del Presidente delle Finanze terrà l'ufficio di Capo della Commissione od il Presidente di Grazia, Giustizia e Buongoverno, od il Presidente dell'Interno.

In caso poi d'impedimento qualunque o del Presidente del Supremo Tribunale di revisione, o del Presidente della Camera dei Conti, o di quello del Tribunale civile o criminale di Parma, ne faranno rispettivamente le veci il Consigliere anziano del Tribunale di revisione, il Giudice anziano della Camera dei Conti, il Vice Presidente anziano del Tribunale civile e criminale di Parma.

Quando fosse impedito il Direttore del Patrimonio dello Stato sarà dal Presidente delle Finanze delegato quell'impiegato che crederà capace di fare le veci.

Art. 19.º Questa Commissione giudicherà dell'ammissibilità o inammissibilità di dette offerte, avuto riguardo alla idoneità ed alla moralità degli offerenti sott'ogni aspetto.

Art. 20.º Se per un enfiteusi sarà fatta una sola offerta, sarà concesso all'offerente, purchè sia dichiarato ammissibile, e l'offerta superi il prezzo stabilito come è detto all'articolo 15.

Art. 21.º Quando per un medesimo enfiteusi vi saranno più offerenti, e

sieno dichiarati ammissibili avrà luogo l'incanto tra loro, e sarà concesso al maggior offerente.

Art. 22.^o Quest'incanto sarà tenuto avanti la Commissione, di cui all'articolo 18.^o, la quale adoprerà per modo che od il calore dell'asta, o qualunque altro motivo non faccia oltrepassare quel giusto prezzo consentaneo alla natura del contratto.

Art. 23.^o La Commissione medesima darà decisioni motivate e definitive su tutte le questioni cui e le offerte e gl'incanti potessero dar luogo.

Art. 24.^o Le decisioni tanto sull'ammissibilità delle offerte, quanto su qualsiasi altra quistione non saranno soggette a veruna censura.

La Commissione medesima potrà però rivederle e riformarle quando circostanze gravi lo richiedessero.

Art. 25.^o I capitali vivi e morti o le doti di qualunque specie dei beni che si concederanno in enfiteusi saranno coi beni stessi consegnati all'enfiteuta con inventario estimativo. Cessato l'enfiteusi per qualsivoglia causa saranno restituiti.

Art. 26.^o L'enfiteuta dovrà prestare cauzione a guarentigia del valore di detti capitali e doti.

Art. 27.^o La cauzione sarà data o depositando nella Cassa del pubblico Erario una somma in danaro, ed in Cartelle del debito pubblico costituito tanto nel 1827 quanto nel 1849 corrispondente alla stima dei detti capitali e doti, o con ipoteche in fondi stabili in questi Ducati d'un valore netto della stima medesima più due terzi.

Art. 28.^o Sarà lecito a chi fece in prima il deposito in danaro od in cartelle ritirar questi e sostituirvi la cauzione in stabili, e viceversa.

Art. 29.^o A coloro che avran fatto il deposito in danaro sarà pagato semestralmente il frutto in ragione del 5 per 100, quelli che l'avranno eseguito in cartelle continueranno ad esigerne la rendita nei tempi stabiliti.

Art. 30.^o Tutti i carichi di qualunque natura e specie che gravitano di presente o graviteranno in avvenire sulle proprietà rurali saranno sostenuti dall'enfiteuta, che non potrà aver diminuzione veruna dell'annuo canone, od abbono o compenso per qualsiasi motivo anche d'infortunio e forza maggiore.

Art. 31.^o Quando i beni enfiteutici per qualsivoglia causa soffrissero diminuzione per una quarta parte del totale avranno altrettanta diminuzione di canone. Così aumentandosi la detta estensione a ragione d'alluvioni per una quarta parte, il canone sarà aumentato d'altrettanto.

Rinnovandosi la diminuzione o l'aumento del terreno nella detta quantità, diminuirà od aumenterà di nuovo il canone nella stessa proporzione.

Art. 32.^o L'enfiteuta non potrà pretendere veruna diminuzione di canone per qualunque spesa facesse in miglioramenti dei fondi enfiteutici o per riparazioni, ampliamenti o nuove costruzioni di edifici di qualsiasi specie.

Art. 33.^o Quando i beni che si concederanno in enfiteusi saranno affittati, l'enfiteuta sarà surrogato in tutti i diritti e privilegi dell'Amministrazione del Patrimonio dello Stato verso i conduttori ed i loro mallevadori senza però veruna garanzia per qualsivoglia cosa dell'Amministrazione medesima. Questa potrà dare all'enfiteuta con obbligo di renderli que' documenti che avesse, valevoli a sostenere i diritti in cui sarà surrogato.

Art. 34.^o In ogni enfiteusi sarà riservato a favore del Governo un terzo degli alberi, attualmente esistenti, di rovere, pioppi ed altri d'alto fusto, degli alberi d'olmo e d'oppio, dei filari vecchi quando vi siano i nuovi filari fruttiferi, e di querzani, ovunque posti sovrabbondanti ed atti a far legne e legnami.

Art. 35.^o Il Presidente delle Finanze compilerà un capitolato generale in cui verranno specificati più particolarmente i diritti e gli obblighi dell'enfiteuta, le cause che posson dar luogo alla caducità dell'enfiteusi, gli ordini tutti relativi alla vigilanza che l'Amministrazione del Patrimonio dello Stato deve avere sui beni enfiteutici. Questo Capitolato sarà sottoposto alla Nostra approvazione, e farà parte integrante d'ogni atto di concessione.

Art. 36.^o La Commissione di cui è detto all'articolo 18, è incaricata di compilare un progetto di regolamento intorno al modo con cui dovrà adempiere gli ufficii che le sono propri, il quale regolamento ci verrà sottoposto per l'approvazione dal Presidente delle Finanze.

Art. 37.^o Ogni enfiteusi avrà inoltre, occorrendo, un capitolato speciale che sarà formato dall'Amministrazione del Patrimonio dello Stato, ed approvato dal Presidente delle Finanze.

Art. 38.^o Il Presidente delle Finanze è incaricato dell'esecuzione del presente Decreto.

Dato a Piacenza li 6 Maggio 1850

CARLO

Da parte di S. A. R.

Il Presidente delle Finanze

M. A. ONESTI

APPENDICE I al n. 82

Leggi civili napolitane.

TITOLO IX.

Della enfiteusi.

1678. L'enfiteusi è un contratto, in virtù del quale si concede un fondo coll'obbligo di migliorarlo, e di pagare in ogni anno una determinata prestazione che si dice canone, o in danaro o in derrate, in ricognizione del dominio del concedente.

1679. L'enfiteusi non può dimostrarsi se non con pruova nascente da scrittura, sia pubblica, sia privata, da cui risulti o il titolo, o il possesso.

1680. L'enfiteusi può essere o perpetua, o temporanea.

1681. L'enfiteusi temporanea, o sia a tempo definito, non potrà essere mai minore di dieci anni.

1682. I contraenti regoleranno le condizioni del contratto di enfiteusi con qualunque patto che crederanno conveniente, purchè tali patti non sieno vietati dalla legge.

1683. In mancanza di speciale convenzione saranno osservate le regole seguenti.

1684. Quando l'enfiteusi è perpetua, il canone non potrà mai alterarsi.

1685. Se è temporanea, spirata la concessione, il padrone diretto ha diritto di riprendersi il fondo, o di riconcederlo con nuovi patti, ed aumentare, se così gli piace, il canone.

1686. L'enfiteuta può mutare la superficie del fondo, purchè non lo renda peggiore. Egli percepisce inoltre ogni utilità del fondo enfiteutico, e rivendica questo da qualunque possessore, ed anche dal padrone diretto.

Nondimeno il tesoro che si troverà nel fondo enfiteutico, apparterrà egualmente all'enfiteuta ed al padrone diretto, salvo il diritto spettante a colui che l'avrà scoperto, a' termini dell'articolo 636.

1687. L'enfiteuta è tenuto al pagamento di tutti i pesi, salvo le ritenzioni che la legge permette.

Non può pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità, o perdita di frutti.

1688. Se il fondo enfiteutico perisce interamente per caso fortuito, l'enfiteuta è liberato dal peso dell'annua prestazione.

Se non è distrutto che in parte, non può l'enfiteuta pretendere alcuna diminuzione di canone; purchè la parte che resta, dia rendita sufficiente onde pagarlo interamente.

In questo caso però, quando fosse perita una considerevole porzione del fondo, sarà in libertà dell'enfiteuta di rinunziare al suo diritto, retrocedendo il fondo al padrone diretto.

1689. Se l'enfiteuta cessa per tre anni dal pagamento del canone, si può domandare che si sciogla l'enfiteusi, e si dà luogo alla devoluzione del fondo a beneficio del padrone diretto.

1690. L'enfiteuta può ipotecare il fondo enfiteutico, ma non può impervi alcuna servitù.

In caso di devoluzione il fondo ritorna al proprietario, libero da ipoteche e da qualunque servitù, benchè indotta senza fatto dell'enfiteuta.

1691. L'enfiteuta può vendere il dominio utile, e cedere ad altri il suo diritto col consenso del padrone diretto.

1692. Sarà nulla qualunque vendita, e si darà luogo alla devoluzione, se il diretto padrone non sarà giuridicamente interpellato a prestare il consenso.

1693. Fatta l'interpellazione, il padrone diretto fra lo spazio di due mesi dee dichiarare se voglia prestare il consenso alla vendita, o essere preferito.

1694. L'atto d'interpellazione debbe esprimere il prezzo convenuto, e tutti i patti e le condizioni che si sono stabilite con altri.

1695. Se il padrone diretto non dichiarerà fra due mesi la sua volontà, il consenso si avrà per prestato.

1696. Se dichiara voler essere preferito, dovrà accettare il prezzo e le condizioni offerte, o stabilite con altri, ed offrire l'adempimento di ciò che si contiene nella convenzione fatta col terzo, e sottoporsi alle stesse leggi e condizioni quivi spiegate.

Se si riconosce esservi intervenuta frode o simulazione nella vendita, il prezzo di tutte le miglurie sarà fissato a giudizio de' periti.

1697. Non si esigerà dal padrone diretto, in occasione di vendita o di altra alienazione delle miglurie, veruna somma a titolo di laudemio, se non quando siasi espressamente convenuto: ma non potrà pattuirsi più della cinquantesima parte del prezzo.

1698. La prelazione accordata al padrone diretto in caso di vendita, avrà luogo parimente se si voglia cedere in pagamento, o succensuare il dominio utile.

1699. In ogni altra specie di alienazione il padrone diretto non può pretendere di essere preferito.

1700. Qualunque successore dell'enfiteuta in ogni passaggio del dominio utile è tenuto a stipulare a sue spese l'obbligo a favore del padrone diretto tra lo spazio di due mesi dopo l'istanza legale del medesimo.

L'inadempimento dell'obbligo prescritto in questo articolo dà luogo alla devoluzione.

1701. Non sarà permesso all'enfiteuta di affrancare il canone, pagandone

il capitale corrispondente al padron diretto, tranne il caso di una special convenzione.

Nondimeno se il concedente vuol vendere il suo dominio diretto, l'enfiteuta ha diritto alla prelazione. A qual effetto questi dovrà essere giuridicamente interpellato nel modo stesso e secondo le regole indicate negli articoli 1693, 1694, 1695, 1696 e 1697 circa la vendita delle miglione, che vorrà fare l'enfiteuta.

1702. Se l'enfiteuta, lungi di migliorare il fondo, lo abbia per fatto suo o per sua omessione renduto notabilmente deteriore, il padrone diretto avrà, oltre alla rifazione dei danni, diritto di domandare la devoluzione.

1703. In ogni caso di devoluzione l'enfiteuta ha diritto di pretendere il compenso per le miglione di qualunque natura, che forse esistessero nel fondo devoluto.

Nel valutare tali miglione si attenderà il meno tra lo speso e il migliorato: e ciò quante volte la devoluzione sia accaduta per colpa dell'enfiteuta.

Se poi la devoluzione avvenga per esser finita la durata prefissa all'enfiteusi, l'enfiteuta percepirà il valore delle miglione fatte, secondo l'aumento che vi sarà al tempo che dee restituire il fondo enfiteutico: ed in questo caso è in libertà del padrone diretto di pagare il prezzo in danaro contante, o pure d'investirne la somma dovuta in annua rendita reluibile al cinque per cento coll'ipoteca speciale; salva sempre l'osservanza dei patti in contrario.

APPENDICE al n. 81

Regolamento Gregoriano.

TITOLO V.

Delle leggi concernenti i fedecommissi.

§ 38. Chiunque abbia la libera facoltà di disporre delle sue sostanze, potrà creare fedecommissi, primogeniture, maggiorati, od altre sostituzioni fe-

decommissarie, dividue o individue, tanto per atto fra vivi, quanto per testamento, od altro atto di ultima volontà.

L'atto fra vivi dovrà farsi avanti notaio nella forma dei pubblici istromenti.

§ 39. Non potranno gravarsi dell'onere del fedecommesso, maggiorato, primogenitura, od altra sostituzione, che i beni immobili della qualità e natura di quelli sui quali è lecito di contrarre ed iscrivere la ipoteca, sia che esistano in patrimonio, sia che debbano acquistarsi per tale effetto, anche dopo la morte dell'istitutore, quando esso lo abbia ordinato, salva però la disposizione del § seguente.

§ 42. Gli atti fra vivi, o di ultima volontà, dovranno contenere una sufficiente specifica designazione dei beni immobili sottoposti al peso di restituzione, e del valore di essi.

Questa designazione non sarà necessaria quando si tratti di una disposizione universale e comprensiva di tutti i beni immobili dell'istitutore: in tale caso vi supplirà il gravato nell'atto della denuncia che dovrà fare nei registri ipotecari a forma del § 49.

§ 45. La mancanza nelle forme stabilite dai § 39 al 44 rende nulla ed inefficace la sostituzione: i beni si acquisteranno liberamente dal primo o primi chiamati.

§ 46. Qualunque sia il valore dei beni immobili, è sempre valida la sostituzione.

§ 47. I fondi enfiteutici potranno anch'essi sottoporsi a sostituzioni fedecommissarie, purchè la enfiteusi sia perpetua e transitoria *ad quoscumque*.

§ 48. Il progresso e la durata delle sostituzioni non avrà altro limite che quello prescritto dagli istitutori.

§ 49. I pesi o vincoli di restituzione dovranno essere resi pubblici negli uffizi ipotecari, con le norme e sotto le pene che saranno enunciate nella Sezione II del Titolo VII.

TITOLO VIII.

Disposizioni transitorie

§ 259. I beni soggetti ad antiche sostituzioni nelle province di seconda ricupera, comprese nell'editto del 5 luglio 1815, sono e rimangono perpetuamente liberi da questi vincoli o pesi, a norma delle leggi abolitive dei cessati governi.

§ 260. Nelle altre provincie dello Stato, sono e rimangono ugualmente liberi dai suddetti vincoli o pesi tutti i beni che, dopo le leggi abolitive, e sino alla attivazione del motu-proprio della sa. me. di Pio VII in data 6 luglio 1816, furono alienati (preso il nome di alienazione nel suo largo significato comprensivo anche delle ipoteche), e trasferiti nei terzi possessori per qualsivoglia titolo oneroso, lucrativo, o misto, e tutti quelli che si fossero deferiti a qualunque persona per la morte dei gravati avvenuta nella stessa epoca, a titolo di successione testata o intestata.

Gli altri beni che non soffrirono alcuna delle mutazioni enunciate dopo le leggi abolitive fino alla attivazione del suddetto motu-proprio, sono e rimangono soggetti agli antichi vincoli e pesi, quando il valore di essi, netto ed immune dai debiti, detrazioni, o altre affezioni reali imposte ed ordinate, sia dalla legge, sia dall'istitutore, superi la somma di scudi quindicimila.

Questo valore si desume, quanto ai fondi rustici, dalle stime del censo vigente nel 1816, aumentate di un terzo; e quanto ai fondi urbani, dalle stime del censimento ne' luoghi ove esiste: in mancanza del censimento, si desume dai precedenti istromenti di acquisto, o dal reddito delle pigioni calcolate al cinque per cento, o finalmente, in difetto di tali mezzi, dall'apprezzamento dei periti.

§ 261. Sono comuni alle antiche sostituzioni le regole stabilite nei §§ 39, e 40, num. 1°, 43, 47, al 49.

§ 262. Tutto ciò che è prescritto ne' §§ 85, 39, 40 num. 1°, 42, 43, 45

al 49, è comune ancora alle nuove sostituzioni ordinate dopo il motu-proprio del 6 luglio 1816 fino alla attivazione del presente Regolamento.

§ 263. I possessori dei beni immobili che rimangano soggetti alle antiche sostituzioni, e quelli de' beni che furono sottoposti alle sostituzioni nuove contemplate dal § precedente, potranno aggiungervi l'appendice delle gioie ed altri oggetti compresi nel § 40 num. 2º, osservando la regola contenuta nella seconda parte del § 44.

Tali aggiunte si faranno con pubblico istromento o con atto di ultima volontà: nell'uno e nell'altro sarà inserita la descrizione e la stima degli stessi oggetti: ne sarà fatto annotamento nel registro delle denunzie dal conservatore delle ipoteche.

È applicabile a queste sostituzioni il disposto nel § 41.

TITOLO VI.

Dell' enfiteusi.

§ 59. I contratti di enfiteusi e di censo non saranno validi qualora non siano stipulati per pubblico istromento.

TITOLO VII.

Ipoteche.

§ 104. Sono capaci d'ipoteca:

1º Le proprietà sulle quali cade il dominio fondiario, cioè i predii urbani ed i predii rustici, nel di cui ruolo le proprietà medesime si trovano stabilite;

2º L'usufrutto degli stessi predii e de' loro accessori, finchè dura il diritto dell'usufruttuario;

3º Il dominio utile ed il dominio diretto nella enfiteusi, e ciascuno separatamente.

TIROLO XVI.

Procedura: Caducità.

§ 1438. Quando è luogo alla caducità dell'enfiteuta, sia per disposto nel diritto comune, sia per virtù del patto stipulato nella investitura, il padrone diretto, col mezzo di comparsa da farsi in cancelleria, dichiarerà che intende di ritenere come consolidato col diretto il dominio utile del fondo enfiteutico.

Tale dichiarazione sarà formata dal padrone diretto ovvero da persona munita di speciale mandato: ne sarà notificata una copia autentica all'enfiteuta, ed a ciascuno dei creditori, che avranno iscritte sul dominio utile dello stesso fondo le loro ipoteche.

§ 1439. L'atto di notifica conterrà la citazione dell'enfiteuta a comparire nel termine ordinario, affinché venga espulso dal fondo, e ne sia reintegrato il padrone.

§ 1440. Unitamente all'atto di notifica dovrà prodursi in cancelleria il titolo della investitura: questo titolo, per l'effetto della caducità, non potrà risultare che dall'istromento di originaria concessione, ovvero da atti pubblici di ricognizione *in dominum* importanti qualità enfiteutica del fondo, o da cose giudicate, o finalmente dalla prova certa della antica esistenza e successiva deperizione di tali documenti.

§ 1441. Se la caducità si fosse incorsa per inadempimento o violazione dei patti, il giudice o tribunale assegnerà al reo convenuto un congruo termine per eseguirli.

Qualora si fosse incorsa per non essersi dall'enfiteuta pagato il canone, potrà il reo convenuto, nel termine di dieci giorni dalla notifica della sentenza, implorare il beneficio della purgazione di mora: scorso il termine, sarà perento il diritto d'implorarlo.

§ 1442. Se il reo dimanda nel suddetto termine la purgazione della mora, il giudice o tribunale potrà accordargli un tempo non maggiore di tre mesi o

non minore di giorni venti, per pagare i canoni e le spese: le spese potranno essere liquidate durante il tempo che si accorderà per purgare la mora.

§ 1443. Se nel tempo assegnato, avrà il debitore soddisfatto all'obbligo dell'ingiuntogli pagamento, la caducità si ritiene come risolta di pieno diritto: nel caso contrario, il dominio utile s'intenderà irrevocabilmente consolidato col dominio diretto.

§ 1444. La caducità degli enfiteuti de' beni appartenenti alla Santa Sede e Camera Apostolica, sarà pronunziata dalla Camera de' tributi, a norma della costituzione del pontefice Gregorio XIII, alla quale non viene derogato.

APPENDICE II al n. 82.

Regio Decreto per l'amministrazione dei beni dello Stato.

Napoli 30 gennaio 1817

FERDINANDO I. ECC. ECC.

Per conoscere l'origine dei quadri o ruoli esecutivi e come sia sorta nella mente del Legislatore italiano la prima idea di far servire il possesso come titolo per l'esazione dei censi, canoni, ecc. bisogna tener presente la legge sul Tavoliere di Puglia del 21 maggio 1806, quella del 2 agosto dello stesso anno abolitiva della feudalità, il Decreto 20 novembre 1809, e l'articolo 24 del Regolamento approvato col Decreto del 19 dicembre 1816. Su questi precedenti fu emanato il presente decreto.

Si sono omessi i titoli 1 e 2, perchè l'uno contiene norme generali e determina i beni di pertinenza dello Stato, e l'altro fissa le norme circa il modo di amministrarli.

TITOLO III.

Della esazione delle rendite del demanio e del suo contenzioso.

CAPITOLO I.

*Del modo di rendere esecutivi i titoli delle rendite costituite,
e dei crediti nascenti da affitti e da altre aggiudicazioni.*

Art. 56. Sarà formato a tutto febbraio del corrente anno da tutti i direttori dei reali demanii un quadro de' debitori dell'amministrazione per rendite costituite di ogni natura, canoni, prestazioni ed annualità di capitali, compresi nelle rispettive direzioni. Detto quadro conferrà: 1. il numero d'ordine; 2. il nome, cognome e domicilio del debitore; 3. l'epoca del contratto, il nome del notaro o altro ufficiale stipulatore; 4. la qualità del canone, prestazioni o annualità dovuta; 5. il fondo o capitale sul quale è allogata l'annua rendita, una colla provenienza di essa al real demanio; 6. le scadenze dei pagamenti; 7. il numero delle annate arretrate.

Art. 57. In mancanza di titoli espressi, il possesso in cui il demanio, o i di lui autori trovavansi nell'anno 1806 di esigere le dette rendite, e la pruova dell'esazione effettuata dopo l'anno 1806 varrà per titolo, salvo al debitore ogni eccezione diretta a provare l'inesistenza, o l'annullamento del medesimo.

Art. 58. In mancanza di titoli espressi, come sopra, il direttore dei demanii enuncerà detto possesso, ed i fatti o documenti, da' quali egli lo ha rilevato.

Art. 59. Ciascun direttore dopo redatto in tal forma il quadro, lo passerà all'Intendente della provincia, il quale darà le disposizioni opportune, onde al medesimo sia data la maggiore pubblicità possibile. L'Intendenza a cura e diligenza del direttore, ne spedirà le copie estratte a tutti i Sindaci de' comuni della provincia, trascrivendo in ciascuna copia i soli nomi di quei debitori, che hanno domicilio in ciascun comune.

I Sindaci dovranno pubblicarle nelle forme usitate per gli atti del Go-

verno, e tenerle affisse sulle porte delle case comunali per lo spazio di venti giorni.

L'adempimento della suddetta formalità sarà fatto constatare con un processo verbale del Sindaco, vistato dal giudice di pace.

Per quei debitori i quali non domiciliano nella provincia o non hanno rappresentante, la particola del quadro sarà pubblicata per mezzo del giornale dell'Intendenza e notificata a cura del direttore al regio procuratore del tribunale di 1^a istanza della provincia.

Art. 60. Fra lo spazio di giorni 15 per coloro che hanno domicilio nella provincia, di giorni trenta per coloro che domiciliano altrove, ma sono rappresentati nella provincia, e di giorni quaranta per coloro che nè hanno domicilio nella provincia, nè vi è chi li rappresenti, salvo i termini indicati dall'art. 69 del codice di procedura per coloro che dimorano fuori dell'Italia ma in Europa, o fuori di Europa al di qua o al di là del Capo di Buona Speranza, il debitore portato nei quadri, e che si crederà leso nei suoi diritti, dovrà produrre i suoi richiami appoggiati a motivi di fatto o di diritto contro l'inserzione del suo nome nel quadri, con una opposizione all'Intendente, e portante costituzione di patrocinatore ed appuntamento a giorno fisso, il quale non potrà eccedere quello dalla legge determinato.

Art. 61. Le opposizioni suddette saranno discusse e giudicate da' rispettivi tribunali di prima istanza delle provincie dove i crediti sono esigibili, come ne' giudizi di sommaria esposizione e senza il rimedio dell'opposizione, ove per la somma possa aver luogo l'appello; nel qual caso presso le Corti si agirà col rito medesimo di sopra stabilito.

Art. 62. Scorsi i termini come sopra prescritti, i nomi di quei debitori i quali non han prodotto alcun richiamo saranno riportati sopra un ruolo definitivo, ed in ragione che saranno giudicati i richiami prodotti, vi si riporteranno i nomi di coloro, dei quali i richiami sono stati giudicati per la somma del debito riconosciuta legittima.

Art. 63. I nomi di coloro, de' quali i richiami sono stati giudicati ed ammessi, saranno trascritti sopra un altro ruolo, di cui copia sarà rimessa all'amministrazione generale colle sentenze o decisioni de' tribunali o delle Corti.

Art. 64. I ruoli definitivi saranno dichiarati esecutorii con ordinanza, che in piè dei medesimi sarà apposta dall'Intendente della provincia. Una seconda

spedizione di essa sarà conservata nel burò dell'Intendenza, ed una ne sarà rimessa alla direzione generale.

Art. 65. Saranno parimenti esecutorii: 1. gli estratti di detto ruolo definitivo, che i direttori spediranno ai rispettivi ricevitori, ove portino, oltre la firma del direttore, quella dell'Intendente della provincia; 2. gli estratti che ricevitori de' demanj spediranno alle autorità competenti, o consegneranno agli uffiziali ministeriali per la loro esecuzione, ove portino, oltre la firma del ricevitore, quella del giudice di pace del luogo di residenza del ricevitore.

Art. 66. Saranno dichiarati egualmente esecutorii: 1. tutti i contratti di aggiudicazioni d'affitti e di vendita di generi, mobili, semoventi e prodotti forestali, consumati avanti l'autorità amministrativa, previo incanto pe' beni appartenenti, e per quelli a qualunque titolo affidati all'amministrazione dei demanj; 2. i contratti d'affitto e d'aggiudicazione, la di cui conchiusione è permessa agli agenti di detta amministrazione, senza la formalità delle subaste; a condizione però che i medesimi debbono essere vistati dalle autorità amministrative, che avrebbero dovuto procedere agl'incanti, se questi avessero avuto luogo.

CAPITOLO II.

Delle procedure e coazioni per l'esazione, del luogo di pagamento e della forma dei ricev.

Art. 67. Il primo atto di procedura per lo recupero d'estagli, pigioni, prezzo di oggetti aggiudicati, come all'articolo precedente, canoni, prestazioni, annualità, ed in generale di ogni specie di rendita costituita o esigibile, sarà un mandato di coazione rilasciato dal ricevitore ai debitori morosi, portando la vidimazione del giudice di pace del luogo di residenza del ricevitore stesso. In esso sarà indicato l'oggetto della dimanda, la data e natura del titolo, sul quale è fondata la coazione, e sarà parimenti fissata la dilazione al pagamento. I mandati di coazione saranno notificati per atto di usciere.

Il termine al pagamento sarà fissato secondo la distanza tra il debitore ed il ricevitore, e non potrà esser minore di tre giorni, laddove la distanza suddetta non ecceda le venti miglia.

Art. 68. I mandati di coazione così concepiti equivarranno al precetto preventivo tanto contro a' debitori che non avessero prodotto alcuna opposizione, quanto contro coloro, le cui opposizioni fossero state rigettate.

Art. 69. Elasso il termine indicato in detta coazione i ricevitori dovranno immediatamente, e sotto la loro più stretta responsabilità, far passare innanzi gli atti di esecuzione colle regole e modi prescritti dal codice di procedura civile provvisoriamente in vigore.

Art. 70. Qualunque opposizione si portasse alla detta coazione, o sia precetto preventivo, non sospenderà gli effetti che la legge accorda agli atti portanti l'esecuzione parata; a meno che non vi sia un ordine dei tribunali di 1^a istanza, da' quali solo le dette opposizioni dovranno sommariamente essere esaminate e giudicate a termine del codice di procedura civile; o che trattisi di querela di falso, ammessa ai termini dell'art. 1319 del Codice provvisoriamente in vigore, e tutto ciò senza che questa disposizione deroghi per nulla alle leggi e regolamenti in vigore, relativi alle quistioni di competenza del contenzioso amministrativo.

Art. 71. Laddove i tribunali suddetti, e i Consigli d'Intendenza per gli affari di loro competenza, credessero di dover sospendere le procedure legali per lo ricupero delle somme contenute nelle coazioni, ordineranno (secondochè il caso lo esiga) sulle istanze dei preposti delle amministrazioni i sequestri per misura conservatoria, sia presso lo stesso debitore, sia presso de' terzi, onde assicurare gli interessi delle medesime.

CAPITOLO III.

Delle competenze del contenzioso demaniale.

Art. 80. Il contenzioso demaniale seguirà lo stabilimento del contenzioso amministrativo in generale e la procedura verrà da noi con particolari Leggi determinata. Sino alla pubblicazione delle medesime le competenze delle cause in cui ha parte l'amministrazione dei demanj, saranno regolate come segue.

Art. 81. Sono di competenza dei Consigli d'Intendenza:

1. Le dimande in compensazione o indennità di escomputi, o diminuzione del prezzo di affitto, per mancanza di tutto o parte della cosa locata, le ri-

parazioni ed accomodi e tutto ciò che concerne l'esecuzione delle clausole dell'affitto.

2. Le controversie sulle rendite, affitti nascenti da contratti stipulati dai particolari colle corporazioni religiose soppresse, purchè non fossero state intentate nei tribunali ordinari prima della soppressione.

3. Le questioni di lesione su gli affitti dei beni i quali sono suscettibili di dare una rendita maggiore di D. 50, giusta il catasto o matrice fondiaria, come si è detto all'art. 36.

4. Le controversie per la vendita o consegna di generi o mobili demaniali.

5. Le difficoltà sulle percezioni dei crediti che vanta il demanio contro i comuni ed altri stabilimenti del regno.

6. Le divisioni ed i conti del godimento provvisorio dei beni indivisi dello Stato.

7. Le controversie sulle prestazioni, censi, canoni ed annualità infisse sopra beni alienati dal demanio, qualunque ne sia l'epoca dell'alienazione.

8. Finalmente le controversie che potranno insorgere sulle materie di prestazioni o di rendite di qualunque natura, e sotto qualunque condizione, disposte a beneficio di corporazioni religiose, o altri corpi morali soppressi, cui è succeduto il demanio.

Art. 82. Il procedimento avanti il Consiglio d'Intendenza si eseguirà sopra semplici memorie scritte, senza discussione verbale, vicendevolmente comunicate dal Demanio e dalle parti interessate senza l'intervento dei patrocinatori.

Art. 83. Avverso le decisioni dei Consigli d'Intendenza è accordato solamente il richiamo alla nostra Corte dei Conti nel termine di tre mesi da decorrere dal dì della notifica delle deliberazioni, seguito per atto di uscire. L'appello suddetto sarà solamente devolutivo e non sospensivo.

Art. 84. Sono di competenza dei Tribunali:

1. Le quistioni in quanto al titolo e dominio in proprietà o in usufrutto dei beni mobili, immobili ed esigibilità di rendite;

2. I giudizi di usurpazioni dei beni e rendite demaniali;

3. Il dissequestro dei benefizi vacanti di mero dominio familiare e privato;

4. Tutte le transazioni o riduzioni di rendite delle corporazioni o stabilimenti soppressi, passate in seguito di ufficio, o fatte con convenzioni collu-

sorie ed abusive costituzioni enfiteutiche simulate, rimborso di capitali ecc. fatti coi suddetti stabilimenti e corporazioni nel decennio precedente alla loro soppressione;

6. Tutte le controversie per prescrizioni opposte alle esazioni di tali rendite.

TITOLO ULTIMO.

Art. 85. Tutte le prescrizioni delle leggi, dei decreti e dei regolamenti pubblicati durante l'occupazione militare relativamente agli oggetti contemplati nel presente decreto sono abrogate a contare dal 1 di Marzo corrente anno, quando avrà principio la nuova amministrazione dei beni del demanio.

Art. 86. Il nostro Segretario ecc.

R. Decreto n. 614 che estende i quadri esecutori alle rendite antiche del patrimonio ecclesiastico.

Vienna 2 Maggio 1823.

FERDINANDO I ECC. ECC.

Considerando che nell'esecuzione delle disposizioni contenute nel Capitolo 1º Titolo 3º del nostro Decreto 30 gennaio 1817, relativamente al modo di rendere esecutivi i titoli delle rendite costituite, non furono comprese le rendite di tal natura appartenenti a quelle mense vescovili, badie e beneficii che non trovavansi allora vacanti;

Sulla proposizione ecc.

Art. 1. Nel termine di due mesi, a contare dalla pubblicazione del presente decreto, tutti i titolari di mense e beneficii che costituivano il patrimonio del già monte frumentario, e delle badie e de' beneficii di regio patronato, che nelle vacanze debbono ricadere alle rispettive amministrazioni diocesane, faranno pervenire alle amministrazioni diocesane medesime un quadro de' debitori della rispettiva mensa, badia o beneficii per rendite costituite di ogni natura, canoni, prestazioni ed annualità de' capitali che non siano

stati compresi ne' quadri pubblicati dal demanio in virtù del nostro decreto de' 30 gennaio 1817.

Detto quadro conterrà 1.^o il numero d'ordine; 2.^o il nome, cognome e domicilio del debitore; 3.^o l'epoca del contratto, il nome del notaio o altro ufficiale stipulatore; 4.^o la qualità del canone, prestazione o annualità dovuta; 5.^o il fondo o capitale sul quale è allogata l'annua rendita; 6.^o le scadenze de' pagamenti; 7.^o il numero delle annate arretrate.

Art. 2. Ciascuna amministrazione diocesana, dopo essere scorso il termine prefisso nell'articolo precedente, riunirà in un solo quadro generale, nel periodo di un altro mese, i nomi dei suddetti debitori dati in nota dai vari titolari di mense, badie e beneficii, aggiugnendovi quelli appartenenti a mense, badie e beneficii, che attualmente si trovano nella sua gestione, con tutte le indicazioni espresse nel suddetto precedente articolo.

Art. 3. In mancanza di titoli espressi, il possesso in cui il titolare o il di lui predecessore trovavasi nell'anno 1806 di esigere le dette rendite, o la prova della esazione effettuata dopo l'anno 1806 varrà per titolo, salvo al debitore ogni eccezione diretta a provare l'inesistenza o l'annullamento del medesimo.

Art. 4. In mancanza di titoli espressi come sopra, i titolari e le amministrazioni diocesane enuncieranno detto possesso, e i fatti o documenti dai quali lo abbiano rilevato.

Art. 5. Ciascuna amministrazione diocesana, dopo redatto in tal forma il quadro, lo passerà all'Intendente della provincia, il quale darà le disposizioni opportune onde al medesimo sia data la maggior pubblicità possibile.

L'Intendente a cura e diligenza delle rispettive amministrazioni diocesane, ne spedirà le copie estratte a tutti i Sindaci de' comuni della provincia trascrivendo in ciascuna copia i soli nomi di quei debitori che hanno domicilio in ciascun comune.

I Sindaci dovranno pubblicarle nelle forme usitate per gli atti del governo, e tenerle affisse sulle porte della casa comunale per lo spazio di venti giorni.

L'adempimento della suddetta formalità sarà fatto constare con un processo verbale del sindaco, vistato dal giudice del circondario.

Per quei debitori i quali non domiciliavano nella provincia, la copia estratta del quadro sarà comunicata per mezzo del giudice del circondario al di loro rappresentante.

Per coloro i quali non domiciliano nella provincia e non hanno rappresentanti, la particola del quadro sarà pubblicata per mezzo del giornale dell'Intendenza e notificata a cura delle rispettive amministrazioni diocesane al regio procuratore del tribunale civile della provincia.

Art. 6. Fra lo spazio di giorni quindici per coloro che hanno domicilio nella provincia, di giorni trenta per coloro che domiciliano altrove, ma sono rappresentati nella provincia, e di giorni quaranta per coloro che nè hanno domicilio nella provincia, nè vi è chi li rappresenti, salvo i termini dell'articolo 167 delle leggi di procedura ne' giudizi civili, per coloro che dimorano fuori d'Italia, ma in Europa, o fuori di Europa al di qua o al di là del Capo di Buona Speranza; il debitore portato nel quadro, che si crederà leso nei suoi diritti, dovrà produrre i suoi richiami, appoggiati ai motivi di fatto o di diritto, contro l'iscrizione del suo nome nel quadro, con un'opposizione notificata all'Intendente, e portante costituzione di patrocinatore ed appuntamento a giorno fisso, il quale non potrà eccedere quello dalla legge determinato.

Art. 7. Le opposizioni suddette saranno discusse e giudicate dai rispettivi tribunali civili delle provincie dove i crediti sono esigibili, come nei giudizi di sommaria esposizione, e senza il rimedio dell'opposizione, ove per la somma possa aver luogo l'appello; nel qual caso presso le Corti si agirà col rito medesimo di sopra stabilito.

Art. 8. Scorsi i termini come sopra prescritti, i nomi di quei debitori, i quali non han prodotto alcun richiamo, saranno riportati sopra un ruolo definitivo, ed in ragione che saranno giudicati i richiami prodotti, vi si riporteranno i nomi di coloro dei quali i richiami sono stati giudicati per la somma del debito riconosciuto legittimo.

Art. 9. I nomi di coloro dei quali i richiami sono stati giudicati ed ammessi saranno trascritti sopra un altro ruolo, di cui copia sarà rimessa all'amministrazione diocesana rispettiva colle sentenze o decisioni de' tribunali e delle Corti.

Art. 10. I ruoli definitivi saranno dichiarati esecutori con ordinanza che in piè de' medesimi sarà apposta dall'Intendente della provincia. Una seconda spedizione di essa sarà conservata nell'ufficio dell'Intendenza ed una ne sarà rimessa all'amministrazione diocesana rispettiva, che avrà cura di rimetterne copia al Ministero di Stato degli affari ecclesiastici.

Art. 11. Saranno parimenti esecutorii: 1.^o gli estratti del detto ruolo definitivo, ove portino la firma del presidente della rispettiva amministrazione diocesana, e quella dell'Intendente della provincia; 2.^o gli estratti che le suddette amministrazioni diocesane spediranno alle autorità competenti, o consegneranno agli uffiziali ministeriali per la loro esecuzione, ove portino, oltre la firma del suddetto presidente dell'amministrazione diocesana, quella del giudice del circondario ove risiede l'amministrazione suddetta.

Art. 12. Il nostro Consigliere Ministro ecc.

APPENDICE III al n. 82.

Rescritto su la rinnovazione dei Titoli di rendite per l'art. 2169 Leggi Civili.

Napoli 17 Febbraio 1838

L'art. 2169 LL. CC. dispone, che dopo 28 anni dalla data dell'ultima scrittura il debitore di una rendita può essere stretto a somministrarne a proprie spese una nuova al creditore, o a quelli che abbiano causa da lui. Ora è stato dimandato, se questa disposizione riguardasse ancora titoli di canoni enfiteutici, ed in qual modo dovesse intendersi ed applicarsi pei titoli di rendita. Per quanto riflette i titoli di canoni enfiteutici è stato osservato, che nell'art. 2169 parlasi di rendita, che gravissima differenza intercede tra la rendita e il canone enfiteutico, giusta gli art. 1678, 1781, LL. CC.; che la disposizione dell'art. stesso è collocata sotto il titolo della prescrizione; che tratta la medesima dalla L. 19 Cod. de fide inst. è nel fine di rinnovare la eccezione della prescrizione; che per l'art. 2146 LL. CC. non si può prescrivere contro del proprio titolo, in questo senso, che niuno può cambiare a sè medesimo la causa ed il principio del suo possesso, il che è pure uniforme alle regole dell'antico diritto; che questo precetto serve di fondamento ad altre disposizioni che leggonsi negli art. 2134, 2135, 2142 ed altri delle stesse leggi civili; che per l'art. 2135 a poter prescrivere occorre che il possesso sia tra l'altro a titolo di proprietà; che coloro i quali posseggono nel nome altrui, i possessori precarii per qualunque decorrimento di tempo, non prescrivono mai; che la parola *precario* nell'attuale nostro diritto, come dall'art. 2142 ha un significato più esteso di quello che avesse nelle antiche leggi, indicando

tutti coloro che posseggono in virtù di una convenzione o di un titolo espresso, che li obbliga a riconoscere il diritto di altri. Che perciò quando il titolo è presentato, è in conformità di esso che bisogna regolare la causa ed il principio del possesso; e che fino a quando il possessore non provi una diversione legale del suo possesso, sia per lo fatto di un terzo, sia per una contraddizione formale al diritto del proprietario (coverta l'una o l'altra dalla prescrizione) il titolo rimane la legge invincibile che serve a qualificare il suo possesso, ed escludere la prescrizione. Che l'enfiteuta riconoscendo nel suo titolo il dominio diretto in favore di altri ricade naturalmente nella classe dei possessori precarii. Che ravvicinando l'art. 469 agli art. 1687 e seg. LL. CC., è fuori dubbio che l'enfiteuta non possiede a titolo di proprietà, non avendo egli in tutta la estensione la facoltà di godere, di escludere ognun altro, di disporre nel modo più assoluto del fondo. Che così la legge 7 Cod. de praescrip. 39 vel. 40 ann. escludeva dalla prescrizione il dominio diretto nel rapporto dell'enfiteuta. Che così pure la cessazione stessa del pagamento del canone per 30 anni o più potrà importare che trovinsi prescritte le annate di canoni precedenti, salva però l'esecuzione dell'art. 2183 LL. CC.; ma non sarà mai prescritto il dominio diretto od i correlativi suoi effetti legali.

Che invano opponesi l'art. 2147 delle LL. CC., nel quale è detto che può prescrivere contro il proprio titolo, in questo senso, che uno può liberarsi colla prescrizione dell'obbligo che ha contratto, e ciò per lo motivo particolarmente che nella specie la liberazione non potrebbe succedere senza acquistarsi il dominio diretto, e questo, per le precedenti osservazioni, non può avvenire per lo solo ed unico decorrimento del tempo; che l'art. 1700 LL. CC. ha definito in quali casi si debba la rinnovazione dei titoli all'enfiteuta. Da ciò la idea che la inapplicabilità dell'art. 1169 a titolo di canone enfiteutico fosse così nella lettera come nei motivi dello articolo stesso.

Pei titoli di rendita poi è stato osservato: che la rinnovazione è nel favore del creditore; che è richiesta nel fine, come fu detto di sopra, di rimuovere l'eccezione di prescrizione; che stabilita infatti a 30 anni la prescrizione più lunga, e questa prescrizione non potendosi rimuovere colla eccezione della mala fede, bisognava provvedere al caso in cui il debitore della rendita avesse puntualmente pagato in ogni anno, e sopprimendo poi, o tacendo le quietanze a lui rilasciate in scrittura privata, venisse, dopo 30 anni dalla data del titolo, ad opporre la prescrizione; che ai termini dell'art. 797 delle LL. CC. i titoli

esecutivi contro il defunto sono parimenti esecutivi contro la persona dell'erede; che per gl'istrumenti stipulati sotto l'impero delle antiche leggi è determinato in qual modo possa loro accordarsi la forma esecutoria; che non vi ha azione quando non vi abbia interesse; che nessuna disposizione di legge possa intendersi ed applicarsi in guisa che violata la ragione di essa abbiansi ad incontrare atti non necessarij, superflui alla parte attrice, gravosi all'altra parte; che perciò, quando non possa legalmente temersi la eccezione della prescrizione non vi abbia luogo alla rinnovazione di cui trattasi nell'art. 2169, il che vien particolarmente, semprechè esista documento che assicuri la esistenza dell'obbligazione e non siano decorsi 31 anni dalla data di questo documento. Un pagamento di annualità per Banco, una quietanza di quest'annualità per atto pubblico, una sentenza di condanna per la correlativa soddisfazione, un atto del debitore a di costui firma per ministero di usciere, col quale dichiara al creditore di riconoscere dovergli la tale somma, o per lo tale titolo; i ruoli giusta il decreto del 5 febbrajo 1828 pegli stabilimenti pubblici ecc. sembrano mezzi sufficientissimi a prevenire la prescrizione ed escludere conseguentemente la rinnovazione.

La legge 19 Cod. de fide inst., di sopra ricordata rimuoveva il pericolo della prescrizione, mercè il riconoscimento del debitore ed enunciava metodi per questo riconoscimento. Le pratiche invalse nei nostri usi agevolano la osservanza di questo riconoscimento.

In conseguenza delle cose finora dette, avendo rassegnato l'affare a S. M., la M. S. nel Consiglio ordinario di Stato del 10 corrente mese, ritenuta la inapplicabilità dell'art. 2169 ai titoli di canoni enfiteutici, si è degnata dichiarare, che la non rinnovazione, di che trattasi, dei titoli di rendita, non induca per tale circostanza soltanto prescrizione, talchè anche senza quest'atto rimanga integra l'azione del creditore secondo la legge.

APPENDICE I al n. 80.

Notificazione.

Volendo Sua Altezza Imperiale e Reale sempre più favorire il fine economico a cui sono diretti gli Ordini pubblicati colle Notificazioni de' 10 novembre 1835, e 21 marzo 1836, che somministrano ai Padroni diretti dei Beni

livellari il mezzo di far risultare nei Campioni del Catasto le descrizioni pure del dominio diretto, e volendone far seguire la esecuzione al più facile e semplice Regolamento delle Amministrazioni e Aziende Regie, e Pubbliche e Comunitative, e dei luoghi Pii dipendenti dalle medesime, e nel tempo stesso a consolidare la quiete dei privati patrimonj, e dare incremento alle libere contrattazioni dei Beni, si è degnato comandare con Sua Veneratissima Risoluzione partecipata dall' I. e R. Segreteria di Finanza con Biglietto de' 18 ottobre corrente, che vengano dalla I. R. Consulta pubblicate le seguenti Sue Sovrane determinazioni.

I. La impostazione ai Campioni del Catasto del dominio diretto che dalla precitata Notificazione de' 10 novembre 1835 è indotta come una mera facoltà del Padrone diretto, diverrà da ora innanzi necessaria, e precettiva, osservati i metodi prescritti dalle veglianti Istruzioni, per le Aziende e Amministrazioni Regie e Pubbliche, per le Comunità e Luoghi Pii dipendenti dalle medesime quanto ai Beni di loro diretto dominio, che formano partite certe ai loro Campioni, o alle scritture de' rispettivi patrimonj, che hanno cioè il corredo degli Atti di originaria concessione, delle recognizioni successive, o di altri equipollenti, dimostrativi dei Fondi corrispondenti, e in guisa da poterne eseguire la relativa nota e impostazione ai Campioni Catastali, com'è prescritto dalla detta Notificazione de' 10 novembre 1835, al §. All' effetto però ec.

II. Tale obbligo non dovrà intendersi esteso alle partite de' dominj diretti appartenenti ai soprindicati Direttari, le quali non possono notarsi che come incerte nelle Scritture delle loro rispettive amministrazioni, comechè mancanti di Documenti atti a somministrare una pronta e sicura dimostrazione della identità dei Beni, e renderne eseguibile la impostazione Catastale.

III. I Livellari e Possessori che corrispondano Canoni o annue rendite alle dette Amministrazioni e Luoghi Pii dipendentemente da titoli di dominio diretto da non potersi notare che tra le partite incerte dette di sopra, avranno in ogni tempo la facoltà di redimersi dall'onere del Canone o dell'annua prestazione, e di conseguire la piena libertà dei beni con offrirne l'affrancazione al Direttario rispettivo, che dovrà eseguirsi mediante la sola capitalizzazione del Canone o dell'annua prestazione attualmente corrisposta al ragguglio del quattro e mezzo per cento.

IV. La facoltà medesima competerà ai Livellari e Possessori dei Beni di dominio diretto delle Amministrazioni e Luoghi Pii contemplati di sopra al-

l'Art. I, e appartenenti alla categorie delle Partite certe, di che in detto Articolo, quando il Canone o l'annua prestazione che attualmente corrispondono non ecceda le Lire Trenta; e l'affrancazione dovrà ammettersi a favore dei medesimi colla capitalizzazione del Canone o dell'annua prestazione al quattro e mezzo per cento, osservando per la sua valutazione i metodi prescritti dalle veglianti Istruzioni in materia, secondochè si tratti di Livelli ricondotti a forma dei moderni regolamenti o di antichi non ancora ricondotti nella detta forma.

V. I Capi delle Regie e Pubbliche Amministrazioni, e i Provveditori delle Camere di Soprintendenza Comunitativa invigileranno affinchè i presenti Ordini sieno portati in ogni parte alla piena loro esecuzione.

Dalla Imperiale e Reale Consulta, li 21 ottobre 1837.

V. A. PUCCINI

Per il Segretario assente F. NASI, *Cancelliere*.

APPENDICE II al n. 80.

Motu proprio di Leopoldo del 24 aprile 1845 sull'affrancazione dei livelli spettanti al patrimonio regio, ai regi spedali ed altre pubbliche amministrazioni ed alle Comunità, spedali e luoghi più da essi dipendenti (Bandi da osservarsi nel Granducato di Toscana pubblicati dal 1 gennaio a tutto dicembre 1845, Firenze 54, Notificazione N. XXXI, nella Stamperia granducale).

Sua Altezza Imperiale e Reale, mosso dalla frequenza delle suppliche state fin qui presentate per ottenere la facoltà di affrancare i livelli di diretto dominio del patrimonio Regio, Pubblico, e Comunitativo ad un ragguaglio più favorevole al dominio utile di quello stabilito dalle vigenti disposizioni, avendo portato la Sua Sovrana attenzione sul sistema livellare felicemente immaginato e con tanto successo applicato in Toscana dall'Augusto Suo Avo, e dopo accurati esami e mature considerazioni avendo riconosciuto;

Che lo scopo finale del sistema predetto fu di pervenire col tempo alla generale liberazione dei fondi livellari mediante l'affrancazione;

Che il ragguaglio allora determinato per tali affrancazioni alla ragione del tre per cento non più corrisponde all'interesse del denaro impiegato nell'ac-

quisto di beni stabili, e che perciò resta tuttora una gran massa di proprietà inceppate e sottoposte a vincoli enfiteutici;

Che lo stabilire un ragguaglio per dette affrancazioni che stia meglio in rapporto con l'impiego del numerario nei tempi presenti, e il promuoverne la effettuazione con opportune facilitazioni, mentre porterà, con grande utile pubblica, al conseguimento del fine che il sapientissimo Legislatore si era come sopra prefisse, tornerà pur anche in vantaggio degli Spedali Regi, delle altre pubbliche amministrazioni e delle Comunità, Spedali e Luoghi Pii dalle medesime dipendenti, quando, nel loro interesse, rimanga escluso ogni possibilità di scapito non tanto sulle rendite che percipono presentemente, quanto ancora su quegli aumenti, che possono giustamente sperare, se si tratta di affrancazione o riconduzione di livelli formati prima dei cosidetti nuovi Regolamenti;

E che tutto ciò potrà ottenersi assicurando agli Spedali Regi ed altre pubbliche Amministrazioni, e alle Comunità, Spedali, e Luoghi pii da esse dipendenti con reinvestimenti pronti, e durevoli nell'I. e R. Depositeria, un annuo interesse indefettibile sul prezzo di tali affrancazioni che risponde esattamente al ragguaglio a cui queste saranno eseguite; è venuta nella determinazione di comandare quanto appresso:

Art. I. Tutti i livelli spettanti per il dominio diretto al Patrimonio Regio, ai Regj Spedali ed altre pubbliche Amministrazioni, ed alle Comunità, Spedali, e luoghi pii da esse dipendenti, creati o ridotti a forma dei moderni Regolamenti potranno d'ora innanzi affrancarsi pagando il capitale del canone al ragguaglio del quattro per cento.

Art. II. Se il canone di tali livelli fosse, per riflessi e ragioni particolari risultanti dall'atto di concessione, stato stabilito in una somma minore del fruttato dei beni, o della stima che ne fosse stata eseguita, dovrà allora essere concordato fra l'Amministrazione domania diretta ed il Livellare quell'aumento di canone che possa essere per giustizia dovuto, avuto riguardo alla rendita del fondo all'epoca della formazione o riduzione del livello, per poi procedere all'affrancazione pagando il capitale del canone, come sopra aumentato, al detto ragguaglio del quattro per cento.

Art. III. I laudemj e altre somme pagate in principio dai conduttori nei livelli dei quali si tratta saranno o non saranno imputabili in conto del prezzo di affrancazione secondo che fu disposto dal Motoproprio de' 10 Settembre 1789, il quale, eccettuato il ragguaglio per la capitalizzazione del canone, resta fer-

mo in ogni altra sua parte, ben'inteso però che rispetto ai livelli creati o ridotti posteriormente al detto Motoproprio non sia per tali laudemj e somme intervenuta una particolare stipulazione, nel qual caso dovrà osservarsi quanto in proposito possa essere stato espressamente convenuto.

Art. IV. I livelli spettanti per il dominio diretto all'Amministrazione summentovate, ancorchè provengano da mano morta non esente, creati prima dei nuovi Regolamenti, e non per anche ridotti in figura moderna, potranno in ogni tempo affrancarsi al ragguaglio sopraindicato, determinando, a spese di chi richieda l'affrancazione, il giusto prezzo della medesima sul nuovo canone, che a giudizio di un perito concordato, o di periti parziali potrebbe esser dovuto in caso di riconduzione, fatte le detrazioni di ragione e osservato quanto si prescriverà dalle Istruzioni che saranno in seguito pubblicate.

Art. V. La nomina dei periti nell'interesse dell'Aziende Regie, dei Regj Spedali, ed altre amministrazioni pubbliche, sarà fatta dal Capo dell'Amministrazione rispettiva la di cui approvazione basterà inoltre a rendere definitive, quanto all'Amministrazione interessata, le operazioni che da essi verranno eseguite: E trattandosi di livelli di Comunità, Spedali, e luoghi pii dalle medesime dipendenti, la nomina dei periti sarà fatta dalla rispettive Magistrature Comunitative, e le operazioni che da questi saranno effettuate si avranno per definitive, in ciò che riguarda l'Amministrazione interessata, quando, dietro l'esame delle relative deliberazioni delle suddette Magistrature, e delle proposizioni delle rispettive Camere di Soprintendenza Comunitativa, siano state approvate dal Soprintendente generale alle Comunità.

Art. VI. In caso di discordia dei periti parziali, come sopra nominati, si farà luogo alla nomina del periziore, alla quale sarà proceduto dal Tribunale competente.

Art. VII. Le stesse istruzioni, regole, e disposizioni saranno anche applicabili per la determinazione del nuovo canone, affrancabile in ogni tempo al ragguaglio sopra stabilito quando non venga richiesta l'approvazione, ma soltanto la riconduzione del livello in forma moderna.

Art. VIII. Per il lasso di due anni staranno ferme in tutta la loro estensione le facilitazioni indotte dalla Notificazione de' 21 ottobre 1837 per l'affrancazione dei livelli costituiti in condizioni speciali che in essa furono contemplati, ma detto termine spirato, mentre resteranno in vigore le facilitazioni

stesse in ogni altra parte, il ragguglio per l'affrancazione anche di questi livelli rimarrà fissato alla ragione del quattro per cento.

Art. IX. Continuerà ad essere permesso di affrancare una parte solamente del fondo o fondi compresi nella rispettiva concessione enfiteutica a condizione però che la porzione del fondo o fondi che sarà affrancata rimarrà sempre obbligata ed ipotecata per la soddisfazione del canone residuale, e per l'adempimento degli altri oneri e patti di che nel contratto di concessione, quando l'affrancatario non dimostri in modo evidente che a tutto ciò può essere più che bastante il fondo o fondi che continuano a ritenere la qualità livellare.

Art. X. Per il solo fatto dell'affrancazione o riconduzione dei livelli di antica istituzione dedotte all'atto nei modi suddivisati, resterà sciolto, senza bisogno di alcun'altra solennità, il vincolo delle pazioni a cui il livello fosse sottoposto.

Art. XI. Per i livelli che sopra, creati per altro o ridotti in forma moderna, potranno ancora i Livellari eseguire dei pagamenti parziali in conto del prezzo di affrancazioni da farsi, purchè le somme da pagarsi per l'indicato effetto non siano volta per volta minori di lire dugento, e semprechè il canone non resti residuo ad una somma inferiore alle lire sei, nel qual caso non farà luogo che l'affrancazione totale del livello. E in seguito di tali pagamenti come sopra effettuati per affrancazioni da farsi in appresso, i livellari resteranno altrettanto sgravati da una corrispondente rata del canone alla ragione del quattro per cento.

Art. XII. Le affrancazioni che verranno eseguite in ordine al presente Motuproprio saranno ammesse alla formalità del registro col pagamento del solo diritto fisso di una lira, e potranno farsi tanto per atto pubblico, quanto per atto privato a piacimento degli affrancatarij, a di cui carico dovranno pagare le spese relative.

Art. XIII. A misura che le affrancazioni si effettueranno, o che saranno fatti pagamenti in conto del prezzo di affrancazione da effettuarsi in seguito, le Regie Aziende ne verseranno il prodotto nelle Casse dell'I. e R. Depositaria come capitale appartenente allo Stato, e gli Spedali Regi, e le Amministrazioni pubbliche e comunitative ne faranno senza indugio il reinvestimento nella men-tovata R. Depositaria, la quale corrisponderà a detti Spedali Regj ed altre Amministrazioni pubbliche e comunitative l'annuo interesse del quattro per cento sulle somme in essa rivestite.

Art. XIV. In quanto dispongono il presente Motuproprio, e le antedette Istruzioni resta derogato agli Ordini in vigore, i quali però staranno fermi, e dovranno osservarsi in ogni altra parte. Dato li 24 aprile 1845 Leopoldo V. N. Corsini.

Dalla Real Consulta li 25 aprile 1845.

A. PINZACARI.

V. N. BERTOLI MANGINI

APPENDICE III al n. 80.

Istruzioni per l'affrancazione e riconduzione dei Livelli spettanti per il dominio diretto al Patrimonio Regio, pubblico, e Comunitativo, ancorchè provenienti da mano morta non esente, creati prima dei nuovi Regolamenti, e non per anche ridotti in figura moderna, compilate in ordine all' Articolo IV del Sovrano Motuproprio de' 24 aprile 1845 e approvate da S. A. I. e Reale con Veneratissimo Dispaccio de' 20 Settembre dell' anno medesimo.

Art. 1. Quando si tratti di Livelli di mano morta esente creati prima dei così detti nuovi Regolamenti e spettanti per il dominio diretto al Patrimonio Regio, pubblico, e Comunitativo, i Periti dovranno determinare il giusto canone del quale i fondi livellari sarebbero suscettibili al giorno della domandata affrancazione.

2. Questo canone dovrà essere stabilito in una somma eguale alla giusta rendita netta, rilevata a regola d' arte secondo che si pratica nelle stime a compra e vendita, esclusa ogni detrazione per le spese dell'atto di affrancazione, stima e Registro, come quelle che in ordine agli articoli IV e XII del Motuproprio suddetto debbono far carico all'Affrancatario.

3. E neppure per titolo di laudemio magno sarà fatta alcuna derazione, non essendo luogo al pagamento di un tal laudemio quando sulla rilevanza suddetta, e nei modi di che in appresso, si proceda immediatamente all'Affrancazione.

4. Quando poi si tratti di Livelli di mano morta non esente creati prima della Legge de' 2 Marzo 1769, e pervenuti per il dominio diretto nel Patrimonio Regio, pubblico, e Comunitativo, i Periti stabiliranno il nuovo canone

che sarebbe di ragione dovuto aumentando il canone antico del frutto dei miglioramenti naturali, e industriali che esistevano nel fondo enfiteutico alla detta epoca del 2 Marzo 1769, e ciò in coerenza del disposto degli Articoli XVIII e XIX della Legge sopra citata e altri Ordini in vigore, e secondo i sistemi praticati in simili casi; ferma stante per altro l'omissione delle detrazioni di che ai precedenti Articoli 2 e 3.

5. Se si tratti di Livelli originariamente creati di manomorta esente, il valore locativo ossia la rendita netta delle Fabbriche costruite sul suolo livellare dopo l'ultima concessione, siano esse isolate, aderenti, o sovrapposte alle antiche, non dovrà computarsi per la determinazione del nuovo canone se non quando tali costruzioni siano state imposte all'Enfiteuta per patto speciale della rispettiva concessione, o quando la linea investita sia estinta, venendo esse considerate piuttosto come un aumento che come un semplice miglioramento di fondo; e in tutti gli altri casi, fuori di quelli di sopra espressi, che cioè le eseguite costruzioni siano state imposte per patto nella relativa concessione, o che si tratti di Livelli per cui sia venuto a mancare la linea investita, dovrà soltanto tenersi conto della rendita di cui sarebbe capace il fondo occupato, e dell'utilità che il Livellare avesse incontrato profittando delle costruzioni antiche. Se poi si tratterà di Livelli originariamente formati da mano morta non esente, e passati in seguito per il dominio diretto nel Patrimonio Regio, pubblico, o Comunitativo, dovrà osservarsi in questo rapporto quanto è stato praticato fin'ora in ordine al disposto della sopra-citata Legge de' 2 Marzo 1769, e altri Ordini in vigore.

6. Se i Livellari avessero avuto l'obbligo di eseguire nel Fondo enfiteutico determinati lavori o miglioramenti, e questi non fossero stati portati ad effetto, la loro presumibile utilità dovrà ciò non ostante essere tenuta a calcolo nelle stime.

7. Se nel fondo livellare si riscontreranno deterioramenti imputabili a colpa o negligenza dell'Enfiteuta, la stima relativa e la corrispondente determinazione del canone dovrà farsi come se tali deterioramenti non esistessero.

8. Stabilito il nuovo canone con le norme sopra indicate, il capitale di esso al ragguglio del quattro per cento, determinato dal Motuproprio de' 24 Aprile 1845, sarà il prezzo dell'affrancazione in tutti i casi nei quali siano estinte le linee o generazioni investite.

9. Qualora poi al giorno della domandata affrancazione le linee o genera-

zione investite non siano estinte, si dovrà esaminare se il canone determinato con le precedenti regole sia minore, eguale, o maggiore del canone stabilito nell'ultimo contratto.

Se il canone nuovamente determinato come sopra sarà minore o eguale al canone antico, l'affrancazione, al fissato ragguaglio del quattro per cento, dovrà farsi su questo, cioè sul canone antico senza veruno abbuono o defalco, non ostante la continuazione delle linee o generazioni investite;

Se il canone come sopra nuovamente determinato sarà maggiore dell'antico e durino tuttora le linee e generazioni investite, il capitale corrispondente al detto nuovo canone dovrà decomorsi in due elementi, ritenuto sempre il ragguaglio del quattro per cento—uno fisso ed invariabile, e questo consisterà nel capitale corrispondente al canone primitivo: l'altro variabile, perchè sottoposto agli abbuoni e defalchi da farsi, come sarà detto in appresso, e questo consisterà nel capitale corrispondente all'aumento di cui fu ritrovato meritevole il suddetto canone primitivo.

10. Se al giorno della domandata affrancazione saranno superstiti le sole persone con la vita delle quali sarebbe per estinguersi il Livello, in questo caso il capitale corrispondente all'aumento del canone dovrà essere ridotto a favore dell'affrancatario dell'importare dello sconto composto al frutto del quattro per cento per la vita presente del minore di età fra gli ultimi compresi, la quale agli effetti di che si tratta resta determinata come appresso, e non curate le frazioni, si farà quindi luogo agli abbuoni seguenti:

Per le persone in età da anni 1 a 35, anni 30 di vita presunta; E quindi abbuono del 69 per cento.

Da anni 35 e 45, anni 26 — abbuono del 64 $\frac{1}{10}$

Da anni 45 a 55, » 19 » » 52 $\frac{1}{10}$

Da anni 55 a 65, » 12 » » 38 $\frac{1}{10}$

Da anni 65 a 75, » 7 » » 24 $\frac{1}{10}$

E da anni 75 in poi, anni 4 — abbuono del 14 per cento.

11. Se poi il Livello non sia per estinguersi con la sola vita degli attuali investiti, ma restino da consumarsi altre linee o generazioni, in tal caso il capitale corrispondente come sopra all'aumento del canone sarà ridotto a favore dell'affrancatario con lo sconto composto al solito frutto del quattro per cento per il tempo che mancherà ancora a compire la durata presunta delle rispettive concessioni, la quale resta determinata come è di stile—in anni cento

per i Livelli a terza generazione — in anni dugento per i Livelli a linea in infinito, ovvero perpetui ereditarij in qualunque successore — ed in anni cento-cinquanta per i Livelli che avendo una durata maggiore di tre generazioni non appartengono alla seconda specie antedetta.

Qualunque però, nel caso del quale si tratta, sia per essere al giorno della richiesta affrancazione la prossimità del termine della rispettiva presunta durata, questa non potrà mai essere considerata per un tempo più breve di anni trenta, e in conseguenza l'abbuono non potrà mai essere minore del 69 per cento.

12. Se infine al dì della domanda di affrancazione il livello non sia per estinguersi con la sola vita degli attuali investiti, ma restino da consumarsi altre linee o generazioni, non ostante che dal giorno della rispettiva concessione siano trascorse le sopradette durate presunte di anni 100-200 o 150, ni tal caso sul capitale corrispondente all'aumento del canone sarà fatto a favore dell'affrancatario l'abbuono che appresso ;

Per i Livelli a terza generazione del 69 per cento.

Per i Livelli a linea in infinito, ereditarij, o perpetui dell'82 per cento.

E per i Livelli della terza specie del 77 per cento.

13. Qualora in vece dell'affrancazione sia richiesta la riconduzione di Livelli di antica istituzione in figura moderna, saranno rispettivamente applicate le stesse regole, e praticati gli stessi sconti per la determinazione del nuovo canone secondo che si tratti di Livelli originariamente appartenenti per il dominio diretto al Patrimonio Regio, pubblico, o Comunitativo, o di Livelli il di cui dominio diretto in esso pervenne da mano morta non esente, e la somma così rilevata costituirà il nuovo canone pagabile annualmente fino al termine della nuova investitura, o fino al giorno dell'affrancazione.

Nei casi di riconduzione anzichè di affrancazione facendosi però luogo a pagamento di landemio magno, sarà, se si tratti di Livelli originariamente creati da manomorta esente, fatta la detrazione del frutto alla ragione del quattro per cento sulla somma effettivamente pagabile per detto titolo, e questa dovrà sempre essere eguale alla somma stata corrisposta per il titolo stesso nella concessione antecedente. Nessuna innovazione per altro a quanto è stato praticato finora dovrà esser fatta in proposito di tal detrazione, non che dal landemio da corrispondersi, quando si tratti di Livelli originariamente creati da mano morta non esente e passati in seguito per il dominio diretto nelle Amministrazioni Regie, pubbliche, e Comunitative.

14. Delle detrazioni eseguite in ordine all' Articolo antecedente dovrà farsi espressa menzione nel nuovo contratto di riconduzione, e ciò all' effetto che il laudemio per cui fu come sopra accordato il defalco non venga altrimenti imputato in conto di prezzo quando in progresso di tempo si faccia luogo all'affrancazione, dovendo questa effettuarsi in simili casi, pagando l' intero capitale del canone stato come sopra stabilito al netto del frutto del laudemio magno.

15. Nel modo stesso che in ordine agli articoli IV e XII, del mentovato Motuproprio de' 24 Aprile 1845, le spese per portare ad effetto le affrancazioni debbono sopportarsi dagli affrancatarij, le spese concernenti le riconduzioni, sia per l' Atto relativo, che dovrà sempre essere celebrato in forma pubblica, sia per le stime ed altre operazioni a cui si faccia luogo, sia per il diritto di registro dovuto a forma delle vigenti disposizioni, dovranno far carico ai riconduttori, e non sarà quindi luogo per esse a defalco veruno.

16. Le relazioni dei Periti saranno compilate in modo da dimostrare che quanto si prescrive dalle presenti Istruzioni fu, nei diversi casi, congruamente applicato.

17. Trattandosi di Livelli per cui sia corrisposto un canone inferiore alle lire trenta, quando possa ragionevolmente presumersi che devenendo alla stima, o non vi sarebbe luogo ad alcun aumento di canone, o le spese relative supererebbero il capitale dovuto per tale aumento al dominio diretto, l' affrancazione potrà esser combinata, senza intervento di stime, e sul canone antico, o, secondo i casi, con quel modico aumento di canone che potesse rimaner convenuto tra l' affrancante e l' affrancatario, ritenute le approvazioni di che all' Articolo V del sopracitato Motuproprio de' 24 Aprile 1845.

Dall' I. e Real Segretario di Firenze.

Li 23 Settembre 1845.

V. F. Cempini.

A. PIOVACARI.

Dalla Real Consulta li 23 Settembre 1845.

V. B. BARTALINI

P. MENSINI.

APPENDICE IV al n. 80.

Codice sessantesimo XLVII.

Illustrissimo Signore,

Essendosi fermata l'attenzione Sovrana sulle affrancazioni, che in non scarso numero sono state autorizzate pel tempo passato, dei Livelli di Opere pie dipendenti dalla Comunità, senza osservare, se le medesime erano intese al Culto Divino, o ad altre utilità dell'universale del Comune medesimo, e sembrando a S. A. R. I. che non potessero le facilitazioni date sull'affrancazione dei Livelli estendersi all'Opere pie della prima categoria sulle quali la Legge del 24 aprile 1845 non ha punto innovato alle Istruzioni del 1788, è ora desiderio della prefata A. S. I. e R., che siano avvertiti tutti i Gonfalonieri ed Amministratori di Opere pie intese al Culto Divino, che siccome il Motuproprio del 1845 restringe la facilitazione di affrancare alla ragione del 4 per 100 ai soli beni spettanti per il dominio diretto al patrimonio Regio, Pubblico, e Comunitativo, non poteva estendersi, nè si estese ai patrimoni dell'Opere pie, che per quanto soggetti alla tutela e sorveglianza comunitativa, conservano la loro natura ecclesiastica, perchè affetti al Culto Divino, e pei quali son rimaste ferme le Istruzioni pubblicate nel 1785.

E con distinto ossequio passo a confermarvi

D. V. S. Illustris.

Dal Ministero dell'Interno li 24 Maggio 1853.

V. L. LANDUCCI

Devotis. Obligatis. Servitore

GIUSTO RISTORI *Segretario*

Sig. Confaloniere della Comunità di...

Noi Leopoldo Secondo per la Grazia di Dio Principe Imperiale d'Austria, Principe Reale d'Ungheria e di Boemia, Arciduca d'Austria Granduca di Toscana ecc. ecc.

Vista la Notificazione della R. Consulta del 21 Ottobre 1837.

Visto il Motuproprio del 24 Aprile 1845.

Considerando come sussistano tuttavia le ragioni per le quali colla Notificazione del 21 ottobre 1877 fu concesso ai livellarj e possessori gravati di canoni o annue rendite in favore di Luoghi Pii, e di Pubbliche Amministrazioni dipendentemente da titoli di Dominio diretto da non potersi notare che che tra le partite incerte, di affrancare le dette rendite e canoni capitalizzando la relativa prestazione al ragguaglio del quattro e mezzo per cento.

Considerando come sia del pari utile alle pubbliche Amministrazioni lo sbarazzarsi di tutte le rendite soverchiamente frazionate e minute che esse risentono per canoni e livelli.

Considerando come le facilitazioni date alle affrancazioni sollecitano la piena liberazione dei fondi dai vincoli che li gravano, scopo al quale ha sempre mirato la Toscana Legislazione.

Considerando in fine come il saggio del 4 per cento fissato dalla Legge del 24 Aprile 1845 per l'affrancazione di tutti i livelli non sia eccitamento sufficiente, per spingere gli Utilitarj ad affrancare i livelli di natura incerta, e quelli di minima somma.

Sentito il Nostro Consiglio di Stato (Signore di Giustizia e Grazia) e sentito il Nostro Consiglio dei Ministri; Abbiamo decretato e decretiamo quanto appresso:

Art. 1. Tutti i canoni o rendite annue spettanti al Patrimonio Regio, pubblico, e comunitativo, dipendentemente da titoli di Dominio diretto, che in mancanza di documenti dimostrativi dell'identità dei beni obbligati, non possono notarsi se non come partite incerte nella scrittura delle rispettive Amministrazioni, potranno d'ora innanzi affrancarsi mediante la sola capitalizzazione dall'annua prestazione attualmente corrisposta al ragguaglio del quattro e mezzo per cento.

Art. 2. Nel medesimo modo potranno essere affrancate tutte le rendite e canoni di livelli ridotti a forma dei moderni Regolamenti, che sebbene non siano da notare fra le partite incerte, pure non eccedono nel loro ammontare l'annua somma di Lire Venti.

Art. 3. Il favore, di che nel precedente articolo, non dovrà applicarsi alle frazioni non eccedenti Lire Venti di rendite e canoni ascendenti a somma maggiore, che siano dovute dal richiedente l'affrancazione in forza di divisione, o

di parziale alienazione; seppure al passaggio della corrispondente frazione di livello non abbia l'Amministrazione Domina diretta prestato il suo consenso dispositivo in modo da novare in questa parte l'antico Contratto enfiteutico.

Art. 4. Il Nostro Ministro Segretario di Stato pel Dipartimento delle Finanze, del Commercio e dei Lavori Pubblici, e quello dell'Interno sono incaricati, ciascuno in quanto lo riguarda, della esecuzione del presente Decreto.

Dato li sette luglio mille otto cento cinquantaquattro.

LEOPOLDO

Visto il Presidente del Consiglio dei Ministri, Ministro Segretario di Stato pel Dipartimento delle Finanze, del Commercio e dei Lavori Pubblici.

E. BALDASSERONI.

APPENDICE I al n. 83.

Decreto del R. Governo della Toscana 15 marzo 1860 per l'affrancamento dei canoni enfiteutici e d'altre responsabilità spettanti alle manimorte di qualunque specie, esenti e non esenti, ecclesiastiche e laicali.

Art. 1. Sono affrancabili, nonostante qualunque contrarietà di legge o di patto, tutti indistintamente i beni di qualunque natura, di cui il dominio diretto per qualunque esperienza spetti attualmente a manimorte di qualunque specie, sì esenti o non esenti, sì laicali che ecclesiastiche, e di cui altresì l'util dominio spetti a privati possessori per titoli d'enfiteusi, livello, fitto, od altro somigliante affine.

Art. 2. Tanto dei beni livellari e simili che si rendono affrancabili in forza del presente decreto, quanto di quelli che sono affrancabili di già per patto o per legge, l'affrancazione deve sempre operarsi mediante cessione o risegna che l'utilista faccia al direttario di tanta rendita nominativa al 3 per cento, iscritta sul Gran Libro del Debito pubblico della Toscana, quanta corrisponda al canone annuo dovuto, in ordine al vigente contratto, pel fondo che s'intende affrancare. Nei casi in cui per patto speciale o per altra ragione, il direttario sopporta in tutto o in parte le imposizioni gravanti i beni livellari,

il canone subirà detrazione di questo onere ragguagliato sulla quantità media delle tasse pagate pel ventennio antecedente all'affrancazione.

Art. 3. La medesima facoltà d'affrancare e nel modo medesimo competerà pure pei beni dipendenti da concessioni già esistenti per linea finita o altrimenti, ma per legge o per consuetudine rinnovabili; se non che la quantità della rendita pubblica da cedere e risegnarsi al direttario dovrà in questi casi corrispondere al canone che risulterà dal nuovo contratto; dovendo la competente rinnovazione essere regolata in tutto e per tutto colle solite norme secondo la natura del livello. Non potrà però nè ricusarsi nei patti l'inserzione della facoltà d'affrancare a tenore del presente decreto, nè regolarmente pattuirsi il contrario, nè a questa facoltà darsi influenza alcuna nella valutazione del canone nuovo, il quale non potrà essere aumentato se non in quanto ad aumento sia luogo secondo le preesistenti leggi.

Art. 4. Le medesime disposizioni e dichiarazioni s'applicheranno ancora per le competenti rinnovazioni di livelli e di qualunque manomorta che vadano a estinguersi in seguito, prima che sia esercitata la facoltà d'affrancare.

Art. 5. Anche i beni acquistati e posseduti da privati per titolo di compra e vendita con prezzo in mano, potranno dal vincolo di questo debito o dal riservo di dominio affrancarsi mediante cessione e risegna di rendita del 3 per cento iscritta nel Gran Libro del Debito pubblico in quantità eguale alla responsione annua del frutto dovuto pel fondo d'affrancarsi.

Art. 6. Nei livelli di manomorta esenti, anteriori ai moderni regolamenti, la facoltà d'affrancare con tanta rendita del 3 per cento non s'applicherà che al canone risultante dalla riconduzione che se ne faccia in forma moderna a tenore delle vigenti leggi.

Art. 7. Affrancabili parimenti con cessione e risegna d'altrettanta rendita del debito pubblico toscano saranno non solamente tutti gli oneri annui di legati pii ed altre simili responsioni, ma ancora tutti i censi perpetui, sì consegnativi che riservativi, sì redimibili che irredimibili, i quali gravino beni di privati possessori a favore di qualunque manomorta; dovendosi anche in questo guardare al posto attuale dei beni gravati, e l'attuale pertinenza del censo ed onere senza curarne le originarie provenienze e derivazioni.

Art. 8. In tutti i suddetti casi non farà differenza attendibile il più o meno di valor venale che, secondo il prezzo corrente, abbia al tempo di qualunque delle affrancazioni sopra enunciate, la rendita ceduta o risegnata.

Art. 9. Le responsioni di qualunque delle suddette specie affrancabili, come sopra, quando fossero non in danari, ma in generi, si potranno affrancare con tanta rendita, quanta corrisponde alla loro stima pecuniaria, desunta dal prezzo di un ventennio, secondo le mercuriali del luogo del pagamento o del mercato più prossimo. Questa disposizione non è applicabile a quelle responsioni che già sono state ridotte fissamente a contanti, per le quali la fatta riduzione deve essere ferma.

Art. 10. La rendita del 3 per cento ceduta e risegnata dall'affrancante, dovrà essere voltata al Gran Libro per via di iscrizione nominativa a favore della manomorta a cui si cede e risegna, nè si potrà riconvertire in cartelle o cedole al portatore senza il concorso delle solennità che sarebbero necessarie in caso di alienazione. Potrà la suddetta risegna e voltura, per via d'iscrizione nominativa, farsi ancora per qualunque frazione che occorra della quantità in cui la rendita ceduta sia normalmente divisa secondo la legge per cui fu costituita.

Art. 11. Chi vorrà esercitare la facoltà di affrancazione in virtù del presente decreto dovrà notificare in iscritto, senza però formalità giudiziali, alla manomorta questa sua facoltà, dichiarando qual'è il fondo che intende affrancare e la qualità del vincolo ed onere, ed il titolo ed atto da cui dipende, e la quantità della rendita che offre di cedere e risegnare, e nei congrui casi esibendo ancora il ventennio delle mercuriali, a tenore delle quali intende fare la riduzione a denaro delle responsioni che fossero in generi. Il legittimo amministratore e rappresentante della manomorta non avrà bisogno d'alcuna autorizzazione, nè per assentire alle richieste e proposte dell'affrancante, nè per regolare e liquidare con esso tutto ciò che riguarda l'esecuzione della affrancazione consentita.

Non potrà però senza le debite autorizzazioni, opporsi o ricusarla, quando per qualsivoglia causa pensi d'averne giusta ragione.

Art. 12. Operata che sia l'iscrizione nominativa della rendita a pro della manomorta, e consegnatone ad essa il regolare certificato, il fondo sarà libero *ipso iure* dal vincolo che lo gravava; e la manomorta non potrà ricusare il suo assenso per le volture estimali e per le radiazioni d'iscrizioni che ne siano conseguenza.

Art. 13. Nei livelli ecclesiastici, non ostante l'affrancazione che se ne faccia in virtù ed a tenore del presente decreto, i titolari attuali dei benefici

di qualunque specie e di qualunque grado, a cui appartengono, conserveranno, durante la loro investitura, il diritto di esigere, sia per munuscoli di periodiche recognizioni, sia per laudemii di passaggio, sia per frutti di grossi laudemii di rinnovate concessioni, sia per aumenti di canone, prestazioni equivalenti agli emolumenti, che nei rispettivi tempi ed eventi avrebbero percetti, se l'affrancazione non fosse seguita; sicchè l'effetto sia che non soffra alterazione. Questo loro diritto per altro non potrà valere, nè esercitarsi se non come mero eredito pecuniario. A sicurezza del quale competerà loro sui rispettivi fondi affrancati lo stesso privilegio che compete al venditore, e da iscriversi nei medesimi termini e col medesimo effetto. In caso di alienazione del fondo affrancato, l'affrancante potrà liberarsi dall'obbligazione personale trasfondendola per acollo nell'alienatario.

Art. 14. Tutte le spese occorrenti per le indicate operazioni saranno a intero carico del possessore affrancante, meno quelle cagionate e dipendenti da ingiuste opposizioni all'affrancazione o alle sue sequele legittime.

Art. 15. Tutte le affrancazioni che si facciano in ordine al presente decreto saranno soggette al registro, ma saranno esenti dal dazio proporzionale, e non subiranno che il dazio fisso di lira una toscana.

Art. 16. Si riserva il R. Governo di provvedere, nel modo che giudicherà equo e conveniente, nel caso ed evento che la privazione degli emolumenti eventuali, che sia per risultare dalle affrancazioni eseguite in ordine al presente decreto, sia per portare per qualche manomorta, anche non dipendente e non sussidiata dallo Stato e dalle Comunità, una sì grave diminuzione di proventi patrimoniali da farle mancare sufficienti mezzi per servire regolarmente alla sua destinazione.

Art. 17. In ogni e qualunque enfiteusi, livello, fitto o altra simile concessione di qualsivoglia persona, sì naturale che giuridica, sì privata che pubblica, sì laicale che ecclesiastica, le pazioni, che stabiliscono un certo ordine di successione del dominio utile per vocazioni stipulate comunque tra il dominio diretto e il primo acquirente a qualunque titolo, non avranno d'ora in avanti altro effetto che quello di limitare e determinare, rispetto al concedente o agli aventi causa da lui, la durata della concessione. Questa disposizione si applica ancora ad enfiteusi, livelli, fitti e simili già contratti e vigenti. I possessori attuali, a cui è deferito e appartiene il dominio utile di beni di qualunque specie e natura per alcuni dei suddetti titoli, ne potranno

liberamente disporre tanto per atti tra vivi che d'ultima volontà, e li trasmetteranno, come qualunque indifferente cosa e diritto, ai loro eredi, sì per intestata che per testata successione. Con questa abolizione d'ogni efficacia per la pazione vocazione, quanto al diritto dei chiamati, sia come vincolo restitutorio, sia come ordine di successione differente, non si intende derogare e non è derogato alla necessità di chiedere ed ottenere in caso d'alienazione o passaggio, il consenso del domino, nè ai diritti ed emolumenti che in tali occasioni gli competono, nè alle conseguenze che per legge o per patto possono venire dalle inosservanze e contravvenzioni.

Art. 18. Dalla suddetta generale abolizione, per ciò che riguarda le vacazioni pazionate di contratti vigenti, è eccettuato il diritto, che si riserva tale quale compete, di quei chiamati, i quali riuniscano la duplice qualità di essere discendenti o cognati trasversali dei possessori attuali, e d'essere nati o nascituri da matrimoni già contratti al dì della pubblicazione del presente decreto.

Art. 19. Il ministro degli affari ecclesiastici e quello delle finanze, del commercio e dei lavori pubblici provvederanno alla esecuzione del presente decreto.

APPENDICE II al n. 83.

R. Decreto 26 giugno 1862, n. 677, che stabilisce le norme per l'affrancamento dei canoni enfiteutici e di altre responsioni attive verso le mani-morte in Toscana.

Art. 1. L'affrancazione dei canoni enfiteutici e di altre responsioni permessa nelle Provincie Toscane col Decreto del 15 marzo 1860, n. 145, continuerà ad eseguirsi dagli utilisti con rendite consolidate al 3 per 100 del Gran Libro del Debito Pubblico del Regno d'Italia.

L'iscrizione delle rendite, i vincoli, le annotazioni d'ipoteca, e le altre operazioni dovranno eseguirsi in conformità alle prescrizioni contenute nelle Leggi e nei Regolamenti sul Gran Libro del Debito Pubblico italiano, e saranno fatte a cura della Direzione del Debito Pubblico in Firenze.

Ogni iscrizione sarà nominativa e porterà la indicazione della fatta affrancazione.

Art. 2. Per l'affrancazione delle annualità ascendenti a somme non esattamente contenute nei multipli delle rendite 3 per 100, gli utilisti si procureranno una iscrizione per la parte dell'annualità che pareggia il *minimum* o uno dei multipli della rendita stessa.

Per la differenza come per qualunque annualità che fosse inferiore al *minimum* di rendita 3 per 100 dovranno gli utilisti alla Cassa della Direzione del Debito pubblico in Firenze un capitale corrispondente, per essere trapasato alla Cassa dei depositi e prestiti stabilita presso la Direzione generale del Debito pubblico.

Potranno però gli utilisti versare nella Cassa stessa l'intero capitale della annualità da affrancare semprechè questa non superi le L. 60.

Art. 3. Gli utilisti, a termine dell'art. 2 del Decreto del 4 maggio 1860 del Governo della Toscana, dovranno conteggiare la rendita frazionata a decine di centesimi, ed aggiungere quindi a favore delle mani-morte il prezzo corrispondente alle unità di centesimi di rendita mancanti.

Art. 4. Per ogni versamento fatto alla Cassa della Direzione del Debito pubblico in Firenze sarà rilasciata quietanza a favore dell'affrancante.

La Direzione predetta farà passare per mezzo di vaglia del Tesoro alla Cassa dei depositi e dei prestiti le somme che avrà ricevute dagli affrancanti.

Art. 5. L'Amministrazione della Cassa dei depositi e dei prestiti acquisterà in prevenzione una rendita di consolidato 3 per 100 pel riscatto d'annualità o di porzioni d'annualità, facendola iscrivere a proprio nome, coll'annotazione del servizio al quale è destinata.

Esaurita la rendita acquistata, la mentovata Amministrazione acquisterà altra rendita, e così di seguito fino a che cessi il bisogno di ulteriori acquisti pel servizio di tali affrancazioni.

Art. 6. L'Amministrazione della Cassa dei depositi e dei prestiti farà conoscere al Ministero delle Finanze la somma spesa nell'acquisto di rendita del 3 per 100.

Il Ministero stesso fisserà il saggio di alienazione e lo renderà noto alla Direzione del Debito pubblico in Firenze, perchè gli affrancanti ne siano avvertiti e possano conteggiare il capitale da versare giusta l'art. 2.

Art. 7. Sarà aperto presso la Cassa dei depositi e dei prestiti un registro

d'iscrizione per notarvi i certificati di rendita del consolidato 3 per 100 che saranno da essa rilasciati.

Questo registro conterrà le seguenti indicazioni:

1. Il numero d'ordine che sarà progressivo;
2. La somma espressa in lettere dell'annua rendita;
3. Il nome dell'ente e corpo morale creditore;
4. Il titolo preciso del canone affrancato e il vincolo corrispondente;
5. Il semestre da cui comincia a decorrere il godimento;
6. La data dell'iscrizione.

Le iscrizioni saranno firmate dal Direttore generale e dal Capo della Divisione della Cassa dei depositi e dei prestiti.

Art. 8. Per ogni iscrizione sarà rilasciato un certificato perfettamente conforme all'originale matrice accesa sul registro di cui all'articolo precedente.

Questo certificato comprenderà tutte le indicazioni contenute nel registro, col vincolo da cui è affetta la rendita, sarà soggetto al bollo di centesimi 50, e verrà fatto consegnare, a mezzo della Direzione del Debito pubblico in Firenze, all'utilista affrancante verso restituzione della quietanza indicata all'articolo 4 e pagamento del diritto di bollo.

Art. 9. Colla consegna della mano-morta dei titoli di rendita rappresentanti l'annualità, l'utilista conseguirà *ipso jure* la libertà del vincolo che lo gravava, e il direttario non potrà ricusare il suo assenso per le volture estimali e per la radiazione d'iscrizione, che ne sieno conseguenza, come stabilisce l'art. 12 del Decreto del Governo di Toscana del 15 marzo 1860.

Art. 10. Gli interessi sui certificati della Cassa dei depositi saranno pagabili alle scadenze semestrali dal 1 aprile e 1 ottobre stabilite pel consolidato 3 per 100.

Art. 11. È in facoltà dell'Amministrazione della Cassa dei depositi e dei prestiti di riunire più certificati di rendita spettanti ad uno stesso ente morale.

Art. 12. Quando gli enti morali sieno facoltizzati dalle Autorità tutelari ad alienare certificati di rendita sulla Cassa dei depositi e dei prestiti, questa ne farà l'acquisto pagando il valore capitale in ragione del prezzo segnato dal Ministero delle Finanze nel tempo in cui avviene l'alienazione.

Art. 13. Per le operazioni derivanti dal disposto del presente Decreto,

l'Amministrazione della Cassa dei depositi e dei prestiti dovrà tenere conti speciali.

Art. 14. L'Amministrazione della Cassa dei depositi e dei prestiti è incaricata di diramare le istruzioni necessarie per la esecuzione del presente Decreto.

Art. 15. Sono mantenute in vigore le disposizioni sull'affrancazione dei canoni enfiteutici ed altre contenute nel Decreto del 12 marzo ed in quelli del 4 maggio 1860 del Governo della Toscana, in quanto non sieno derogate da questo Decreto.

Ordiniamo, ecc.

Dato a Torino, addì 26 giugno 1862.

VITTORIO EMANUELE

QUINTINO SELLA

APPENDICE al n. 84.

Legge 10 agosto 1862, n. 743 per la concessione ad enfiteusi perpetua redimibile dei beni, fondi ecclesiastici e demaniali in Sicilia.

Vittorio Emanuele II, ecc.

Art. 1. Tutti i beni rurali ecclesiastici esistenti nelle Provincie Siciliane, tanto che siano di patronato regio od appartengano al patrimonio regolare, a prelati, beneficiati, prebendari, conventi, monasteri, chiese ed altre corporazioni e luoghi ecclesiastici sotto qualunque titolo, eccetto quelli che appartengono a cappellanie laicali, saranno dati ad enfiteusi perpetua redimibile in quote distinte e previo incanto.

Art. 2. Sono eccettuati dalle disposizioni contenute nel precedente articolo le case, con gli orti attinenti, destinate ad uso ordinario di conventi e monasteri, o di simili corporazioni, i boschi di qualunque genere, i fondi che in tutto o nella massima parte sono piantati a vigneto o ad albereto di qualunque natura, e quelli ove esistono miniere aperte o indizi evidenti di miniere.

Art. 3. I canoni o le rendite rispettive provenienti dalle enfiteusi rimar-

ranno agl'individui, o alle corporazioni cui appartengono i fondi suddetti, salve le azioni di dominio, usufrutto, servitù, ipoteche, privilegi, e tutte le altre azioni reali in favore degli aventi diritto.

Art. 4. Per l'esecuzione delle operazioni di cotale enfiteusi, meno le subaste, sarà istituita in ciascun Capoluogo di circondario una speciale Commissione, composta dal Sottoprefetto, che ne sarà il presidente, da un ecclesiastico delegato dall'Ordinario della diocesi, da un Magistrato destinato dal Presidente della Corte d'Appello, dal ricevitore circondariale dei rami e diritti diversi, da tre notabili da nominarsi dalle Deputazioni provinciali.

Nei Capoluoghi di provincia le Commissioni saranno presiedute dai Prefetti, ovvero da un Consigliere di Prefettura da lui delegato.

Esse Commissioni funzioneranno coll'intervento di quattro membri almeno, ed in caso di parità sarà preponderante il voto del Presidente.

Saranno assistite da un Segretario e da quel numero d'impiegati che verrà fissato per Regolamento, e redigeranno il verbale delle loro sedute a firma del Presidente e del Segretario.

Art. 5. Fra due mesi dalla pubblicazione di questa Legge, i rappresentanti ordinari dei corpi morali ed individui notati nell'art. 1, dovranno presentare alle Commissioni circondariali una dichiarazione da loro firmata dei beni-fondi che posseggono in ciascun territorio del circondario, la quale deve contenere:

a) Un esatto quadro di tutti i beni rurali da loro posseduti, con tutte le indicazioni necessarie, e specialmente colla descrizione dei confini, della estensione, del numero degli alberi ed arbusti, delle fabbriche rurali, fattorie, cascine, case che vi si ritrovano, nonchè delle sorgive di acqua potabile o minerale, e delle acque d'irrigazione il di cui uso spetta o potrebbe spettare;

b) L'indicazione del titolo originario del loro possesso, le servitù attive e passive d'ogni potere, i diritti contestati o pretesi, i giudizi pendenti e lo stadio nel quale si ritrovano, ed i privilegi e le ipoteche che i terzi conservano in ciascun potere;

c) Un sommario degli affitti dal 1854 in poi, colla designazione dei rispettivi atti e di qualunque altra prova correlativa;

d) Il corrispondente certificato del catasto fondiario, portante la rendita imponibile di ciascun potere e la indicazione della tassa dovuta;

e) Finalmente l'espressa dichiarazione di essere pronti a stipulare l'enfiteusi ordinata da questa legge.

I Presidenti della Commissione rilasceranno ricevuta di questa dichiarazione.

Art. 6. Scorsi due mesi senza adempire a quanto prescrive l'articolo precedente, non sarà ammessa alcuna eccezione pei rappresentanti dei detti corpi morali ed individui notati, neanche quella di mancata pretesa autorizzazione; e saranno sottoposti ad una multa non minore di L. 400, per la mancata dichiarazione.

La multa sarà pronunciata con rito sommario e con sentenza inappellabile dal Tribunale di circondario, nella cui giurisdizione sono siti i beni, sulla deliberazione della Commissione circondariale attestante il fatto, trasmessa dal Presidente al Regio Procuratore presso il Tribunale stesso.

Le multe formeranno un fondo speciale d'ogni Commissione da spendersi con deliberazione della stessa.

Art. 7. I notai sono in vigore di questa legge, fra un mese dalla sua pubblicazione, obbligati rimettere ai Sindaci dei Comuni di loro residenza un ragionato elenco da loro firmato, ovvero un certificato di non esistenza di tutti gli atti traslativi di proprietà in favore dei corpi morali descritti, che trovansi stipulati nelle loro minute, o in quelle da loro conservate, nel periodo posteriore al 1830, ed inoltre un elenco di tutti gli atti di affitto, sia in genere, sia in denaro, o atti di colonia parziaria che trovansi nelle dette minute stipulati dal 1830 in poi.

Gli atti saranno indicati per ordine cronologico, vi saranno scritti i nomi degli stipulanti, la circoscrizione, la estensione se vi è espressa, la durata dell'affitto e il prezzo convenuto tanto in genere che in denaro, e gli anticipi se ve ne sono.

Queste note e certificati dai Sindaci trasmessi al Presidente della Commissione del Circondario saranno spediti ai Presidenti di quelle Commissioni dove sono siti i beni.

Art. 8. I Sindaci sono obbligati rilasciare ricevuta ai notai delle note o dei certificati negativi, indicando il giorno della presentazione. E trascorso il termine, la Giunta municipale proporrà alla Commissione la sospensione dell'ufficio di quel notaio che non avrà adempito al disposto di questa Legge.

La sospensione sarà pronunciata con rito sommario e con sentenza inap-

pellabile dal tribunale di circondario sulla deliberazione della Commissione trasmessa a cura del Presidente al regio Procuratore: ma la sentenza sarà dallo stesso magistrato revocata, quando il notaio potrà far constare l'adempimento compiuto da sua parte al disposto della Legge.

Art. 9. Nello stesso periodo di tempo indicato dall'art. 5, la Giunta municipale di ciascun Comune raccoglierà i dati indicati dal citato articolo sui beni-fondi descritti, che esistono nel territorio del proprio Comune, e formandone un quadro, lo rimetterà alla Commissione circondariale insieme ai certificati dei notai.

Art. 10. Riuniti questi elementi, le Commissioni fisseranno la rendita lorda dei beni-fondi da concedere ad enfiteusi, eguale alla media risultante dall'imponibile e dagli affitti degli ultimi sei anni a tutto il 1860. Mancando gli atti di affitto, si procederà sulla base dell'imponibile catastale.

Art. 11. Per fitti convenuti in genere si farà il coacervo dei prezzi degli ultimi sei anni sugli elementi che le Commissioni circondariali raccoglieranno nel modo che sarà fissato dal Regolamento.

Art. 12. Dal canone lordo di ogni potere si dovranno dedurre tutti i pesi dovuti come livelli, rendite ed altre simili, non che la tassa prediale dovuta allo Stato nell'epoca della valutazione, per darsene il carico al nuovo enfiteuta, restando a suo utile o danno qualunque futura variazione della stessa tassa.

Art. 13. Di tutti i beni da concedersi in enfiteusi colle enunciate indicazioni saranno quindi formati dei quadri, che devono esser notificati ai rappresentanti dei corpi morali per mezzo degli uscieri di mandamento, insieme alla domanda della multa in caso di mancata dichiarazione.

Art. 14. Dalla data della notifica dei quadri, i rappresentanti dei corpi morali avranno un mese utile, onde far pervenire alle Commissioni circondariali le osservazioni sui quadri formati e chiederne la riforma.

Il Presidente rilascerà ricevuta di questo documento. Scorso il termine la Commissione comproverà, per suo verbale, la non esistenza dei reclami.

Art. 15. I reclami debbono essere esaminati dalla Commissione, e formeranno il soggetto di apposite deliberazioni registrate nei verbali: e dopo si procederà alla convalidazione dei quadri formati, ovvero alla formazione dei nuovi.

I nuovi quadri, o la deliberazione che conferma i primi, sarà notificata

ai termini dell'articolo 12. Contemporaneamente questi quadri saranno affissi e pubblicati nel modo da disporsi per Regolamento.

Art. 16. Dal giorno della pubblicazione ed affissione dei quadri si aprirà un termine utile ai reclami per coloro che avranno alcuna ragione ad esperire sui beni da concedersi in enfiteusi, ed essi dovranno far notificare le loro domande ai Presidenti delle Commissioni circondariali per mezzo degli uscieri di mandamento, depositando lo stesso giorno i corrispondenti documenti presso il segretario.

Art. 17. I diritti certi, liquidi, o in qualunque modo prontamente valutabili, si convertiranno a giudizio delle Commissioni in annua rendita da accollarsi agli enfiteuti. Pei diritti non liquidabili prontamente o indeterminati, o eventuali, o in qualunque modo litigiosi, si sospenderà l'enfiteusi finchè non potrà effettuarsi la loro conversione in rendita a carico dell'enfiteuta.

Sul merito dei diritti litigiosi pronuncieranno i magistrati competenti.

La notifica del reclamo sospenderà di pieno diritto le semplici operazioni fino alla decisione amministrativa delle Commissioni, o fino a quella delle autorità competenti se trattasi di diritti litigiosi.

Art. 18. Contro le deliberazioni della Commissione circondariale è ammesso reclamo innanzi alla Corte d'Appello, la quale giudicherà secondo le forme del giudizio sommario.

Art. 19. I fondi da concedere saranno ripartiti in quote, ciascuna della estensione media di ettari 10 (pari a salme 5, bisacce 2, tomoli $\frac{3}{2}$ in misura siciliana), ma potranno stabilirsi delle quote di maggior estensione, secondo che ciò sia consigliato dalle circostanze dell'agricoltura e pastorizia, purchè non si ecceda il limite massimo di ettari 100, pari a salme 57.

Art. 20. Determinato il sistema della divisione, le Commissioni circondariali daranno mandato ai periti, da loro scelti, della materiale divisione dei poderi in quote, assegnando a ciascuna la ratasproporzionale del canone, oltre alla rata dei pesi e della tassa prediale dovuta allo Stato che ciascun nuovo enfiteuta deve accollarsi.

E i periti descriveranno i confini d'ogni quota, i segni divisorii col numero progressivo, e coll'indicazione della superficie, delle fabbriche rurali, degli alberi, delle acque sorgive, o di quelle il di cui uso spetta o potrebbe spettare a ciascun enfiteuta, fissando il sistema di distribuzione.

Art. 21. Dovranno pure stabilire le vie, i diritti di attingere acqua o di

abbeverare gli animali, per tutte le quote di ciascun fondo, procurando evitare quanto più sia possibile le reciproche servitù fra gli enfiteuti.

Art. 22. Le Commissioni circondariali, esaminati i piani di divisione presentati dai periti, li approveranno o vi faranno le opportune modificazioni.

Queste deliberazioni non vanno soggette ad esame.

Art. 23. Sulle basi della divisione e valutazione, approvate come all'articolo precedente, le Commissioni procederanno alla redazione del quaderno di condizioni a termini di Legge e conforme il titolo IX del Codice Civile vigente nelle Provincie Siciliane, salve le seguenti modificazioni:

a) Non sarà pattuito, nè avrà effetto qualunque diritto di prelazione in favore del dominio diretto; e parimenti non sarà pattuito, nè dovuto alcun landemio in caso di vendita o di altra alienazione;

b) In ogni caso di devoluzione del dominio utile al padrone diretto per deteriorazione, per non pagamento di canoni, o per qualunque altra causa, sarà obbligatorio pel direttario ecclesiastico concedere nuovamente il fondo ad enfiteusi fra tre mesi, nelle stesse forme stabilite dalla presente Legge;

c) Sarà espressamente stipulata la proibizione della subenfiteusi, la quale in tutti i casi sarà reputata nulla e come non fatta; ricevendo il sub-canone la natura di una semplice rendita;

d) In ogni caso di divisione il canone seguirà la divisione del fondo enfiteutico.

Art. 24. Formato in questo modo il quaderno delle condizioni per ogni singola quota, sarà questo rimesso, coll'articolo della perizia che lo riguarda, al Procuratore Regio del tribunale di circondario del luogo ove sono siti i beni.

Art. 25. Nel rimettere il quaderno delle condizioni al tribunale, il Presidente della Commissione ne darà legale conoscenza al rappresentante del corpo morale proprietario; dopo di che la sua assenza nella subasta non sospenderà il compimento dell'enfiteusi.

Art. 26. Sulle istanze del Regio Procuratore saranno quindi aperte le subaste colle formalità prescritte dalle Leggi di procedura nei giudizi civili per la vendita dei beni immobili dei minori, e salvi gli additamenti di decimo e di sesto, che dovranno essere preceduti da nuovi manifesti coll'intervallo di cinque giorni pria di celebrarsi la subasta in grado dei detti additamenti.

Art. 27. Entro i tre giorni posteriori all'aggiudicazione si potranno sperimentare i diritti di prelazione delle persone a cui competono per legge.

Vi saranno gli additamenti di decimo e di sesto anche contro il preferito.

Art. 28. Il verbale di ultima aggiudicazione costituisce il titolo della parte; esso avrà virtù esecutiva.

Art. 29. Le spese delle subaste saranno a carico degli enfiteuti; le spese delle perizie per la divisione dei fondi in quote e ripartizioni a carico dei corpi morali.

I periti ripeteranno queste somme sulla liquidazione fatta dalle Commissioni circondariali omologata da ordinanza del Presidente del Tribunale di circondario.

Art. 30. Ove avvenga il caso, che il pubblico incanto, si dichiari deserto per tre volte sullo stesso fondo, la Commissione potrà procedere alla concessione in enfiteusi di esso fondo a privata trattativa, senza nulla immutare di quanto è disposto agli articoli 20, 21 e 22 della presente Legge.

Art. 31. Gli enfiteuti non potranno immettersi nel materiale possesso per effetto dell'aggiudicazione, quando vi siano dei contratti di affitti incominciati a decorrere, purchè convenuti secondo le forme e per il periodo di tempo stabilito dalle leggi.

Gli affitti stipulati dopo la pubblicazione in Sicilia del Decreto 18 ottobre 1860, e non ancora cominciati a decorrere quando sarà fatta l'enfiteusi, resteranno sciolti *ipso jure* colla fine dell'anno agrario in corso al tempo dell'aggiudicazione, restando a vantaggio dei fittuari i frutti attribuiti a quell'anno per patto, o in mancanza per consuetudine.

Art. 32. I fittainoli però i di cui affitti dovranno essere rispettati, a termine dell'articolo precedente, non solo non potranno opporsi alle operazioni che dovranno fare la Commissione e i periti per redigere il piano di divisione enfiteutica, ma saranno tenuti di conservare sino alla fine dell'affitto tutti i segni divisorii che la Commissione avrà creduto necessario di apporvi.

Art. 33. I diritti reali ed ipotecari acquistati dai terzi restano salvi, malgrado l'alleviazione del fondo.

I creditori, e gli altri ai quali spettano tali diritti, eserciteranno però le loro ragioni preferibilmente sul fondo del canone.

Art. 34. Ritenendosi come sospesa la enfiteusi durante il periodo degli affitti validati dalle Commissioni, i corpi morali continueranno a percepire i convenuti fitti ed a pagare tutti gli oneri corrispondenti.

Durante questo tempo, e salva la fatta limitazione, i nuovi enfiteusi eserciteranno tutti gli altri diritti ed obblighi annessi per legge e per patto a dominio utile.

Art. 35. I canoni risultanti da queste enfiteusi, finchè non sia altrimenti provveduto con legge generale, saranno redimibili in una o più rate, a piacimento degli enfiteusi, immobilizzandosi a nome del corpo morale una rendita iscritta nel Gran Libro del Debito Pubblico italiano, uguale al canone netto.

Art. 36. Ogni altra legge in opposizione di questa è abrogata.

Ordiniamo, ecc.

Dato a Torino, addì 10 agosto 1862.

VITTORIO EMANUELE

RAFFAELE CONFORTI

APPENDICE I al n. 85.

Decreto 9 marzo 1860 del Governatore delle Provincie dell'Emilia, per ottenere il generale affrancamento delle proprietà ricolate a feudi, fidecommessi, maggioraschi, primogeniture ed enfiteusi.

Art. 1.^o Saranno pubblicati, da osservarsi immediatamente in tutte le R. Provincie dell'Emilia, i succitati decreti 9 e 20 novembre 1859 e le leggi sarde 18 febbraio 1851, 24 gennaio 1856 e 13 luglio 1857.

Art. 2.^o Il decreto 20 novembre ed il presente e le leggi sarde 24 gennaio 1856 e 13 luglio 1857 si applicano, senza alcuna distinzione, alle enfiteusi camerali ecclesiastiche e laicali, anche conosciute sotto il nome di *livelli*, *usi* o *feudi impropri*, siano onerose o graziose, a canone invariabile o variabile, e sotto qualunque clausola o legge di affrancabilità o non affrancabilità. Se il canone fosse variabile, l'affrancamento si opererà sul canone, quale è determinato in danaro nell'ultima rinnovazione. Le manimorte però non potranno far uso del diritto di consolidamento concesso dagli art. 1 e 8 della legge 13 luglio 1857, senza aver ottenuto il permesso dell'autorità governativa.

Art. 3.^o Le disposizioni della legge sarda 13 luglio 1857, del decreto 20 no-

vembre 1859 e del presente vengono estese anche all'enfiteusi temporanee colle regole seguenti :

1. Nell'enfiteusi che debbono devolvere al direttario dopo un tempo determinato minore d'anni 90 quando non si possa riconoscere obbligatoria per consuetudine, o altrimenti l'indeterminata rinnovazione dell'investitura, il prezzo d'affrancazione si formerà secondo le regole stabilite dall'art. 4 della legge 13 luglio 1857, aggiungendovi una somma, la quale cogli' interessi composti in ragione del 5 per cento pel tempo che resta a decorrere sino al giorno della pattuita devoluzione, formi il valore attuale e reale dell'utile dominio che dovrebbe devolvere al direttario ;

2. Nell'enfiteusi a numero limitato di generazioni, ogni generazione, compresa quella che è attualmente investita, si considera durevole anni 33 ;

3. Le enfiteusi che dovrebbero durare 99 anni, e per tre generazioni, compresa l'attuale, si riguardano perpetue ad ogni effetto, e come al num. e dell'art. 2 della legge 13 luglio 1857.

Art. 4.^o Le sotto-enfiteusi, i sub-livelli, i sub-usi e simili si affrancheranno, se perpetui, come è disposto dall'art. 1944 del codice civile sardo capitalizzando il canone alla ragione di L. 100 per ogni 5, senza l'aggiunta della quota di laudemio di cui al n. 3 dell'art. 4 della suddetta legge 1.^o luglio 1857.

Art. 5.^o Se le sotto-enfiteusi, ecc., siano temporanee si aggiungerà un capitale rappresentante il valore, che si devolverebbe al concedente colle regole prescritte col precedente art. 3 ai numeri 1 e 2.

Art. 6.^o Il diritto di affrancamento in faccia al direttario compete tanto al primo enfiteuta, quanto al sotto-enfiteuta ; quest'ultimo però sarà preferito e potrà far uso della prelazione a tenore dell'art. 9 della legge 16 luglio 1857 per obbligare il primo enfiteuta a rinunciare i diritti che esso avrà acquistati dal direttario.

Art. 7.^o Il presente decreto si applica alle locuzioni perpetue, ereditarie, vitalizie e ad *longum tempus*, quando, a tenore delle leggi vigenti allorchè furono riformate, si riguardassero avere trasferito nel concessionario l'utile dominio.

Art. 8.^o per l'affrancazione delle decime, ed altre simili prestazioni si osserveranno le regole seguenti :

1. Per le decime ed altre prestazioni in generi, derrate, denaro, nelle

quali non possono verificarsi casi di devoluzione del fondo soggetto alle medesime, si attenderanno le regole di affrancazione stabilite riguardo alle rendite perpetue dagli articoli 1943 e seguenti sino al 1948 del Codice Civ. sardo ;

2. Nella valutazione dei generi che formano oggetto delle decime e prestazioni raccolte in natura, dovrà desumersi, a stima di periti, una media così per quantità come per prezzo sopra l'ultimo trascorso decennio ;

3. Determinato in tal modo il valore della prestazione esso dovrà per opera dei periti depurarsi da tutte le spese di percezione e raccolta, indi il risultato netto verrà capitalizzato in ragione del 100 per 5 ;

4. Quando nella costituzione della prestazione si è stipulato anche il carico di un laudemio, l'affrancazione di questo onere ulteriore si farà colle norme stabilite dall'art. 4 della citata legge sarda ;

5. Quando la prestazione sia dovuta per contratto che vesta il carattere di enfiteusi, si osserveranno per la relativa affrancazione le prescrizioni superiormente stabilite per le enfiteusi sì perpetue che temporanee ;

6. Il diritto di affrancazione potrà esercitarsi soltanto dal possessore del fondo soggetto alla prestazione, ed in qualunque tempo ;

7. Allorchè il possessore del fondo soggetto al suddetto onere non voglia operarne l'affrancazione, avrà però facoltà di convertire la prestazione di generi e derrate in una rendita fissa a danaro da stabilirsi colle norme dell'articolo 8, num. 2 e 3 del presente decreto.

Art. 9.^o Qualora il prezzo di affrancazione di enfiteusi, livelli, sublivelli, decime e altre prestazioni sovraccennate sia dovuto a manimorte, verrà nei modi legali depositato per essere investito in acquisto di rendita dello Stato.

Art. 10.^o I ministri di grazia, giustizia e culti, dell'interno e delle finanze sono incaricati dell'esecuzione del presente decreto, che sarà pubblicato nelle forme prescritte dalla legge.

Dato a Monza, dal Palazzo Nazionale, il 9 gennaio 1860.

APPENDICE II al n. 85.

Decreto del R. Commissario Valerio, che promulga alcune leggi sarde intorno allo scincolo delle enfiteusi.

Art. 1. La legge sarda 24 gennaio 1856, n. 1293, sulle enfiteusi e simili, è proclamata legge delle Marche, e diverrà esecutiva nelle medesime.

Art. 2. Le leggi 24 gennaio 1856 e 19 luglio 1857 ed il presente decreto saranno applicabili tanto alle enfiteusi costituite prima del decreto 12 novembre ultimo passato e del presente, quanto a quelle che potessero legittimamente crearsi per l'avvenire.

Saranno similmente applicabili senza alcuna distinzione alle enfiteusi camerali, ecclesiastiche o laicali, anche conosciute sotto il nome di *livelli*, *precarie*, *usi*, o *feudi impropri*, siano onerose o graziose, a canone variabile, e sotto qualunque clausola o legge di affrancabilità. Se il canone fosse variabile l'affrancamento si opererà sul canone quale è determinato in danaro nell'ultima rinnovazione. Le manomorte però non potranno fare uso del diritto di consolidamento concesso dagli art. 1 e 18 della legge 13 luglio 1857, senza aver ottenuto il permesso dell'autorità governativa.

Art. 3. Le disposizioni della legge sarda 13 luglio 1857 e del presente decreto vengono estese anche alle enfiteusi temporanee colle regole seguenti:

1. Nelle enfiteusi che debbono devolversi al direttario dopo un tempo determinato non minore di anni 99, quando non si possa riconoscere obbligatoria per consuetudine o altrimenti la indeterminata rinnovazione dell'investitura, il prezzo d'affrancazione si formerà secondo le regole stabilite dall'art. 4 della legge 13 luglio 1857, aggiungendovi una somma la quale cogli interessi composti in ragione del 5 per cento pel tempo che resta a decorrere fino al giorno della pattuita devoluzione formi il valore attuale e reale dell'utile dominio che dovrebbe devolvere al direttario;

2. Nelle enfiteusi a numero limitato di generazioni, compresa quella che è attualmente investita, si considera durevole anni 33;

3. Le enfiteusi che avrebbero a durare 99 anni, e per le tre generazioni, compresa l'attuale, si riguardano perpetue ad ogni effetto, e come al n. 5 dell'art. 2 della legge 13 luglio 1857.

Art. 4. Le sotto-enfiteusi, i sub-livelli, i sub-usi, i sub-fendi e simili si affrancheranno, se perpetui, come è disposto dall'art. 1944 del codice civile sardo, capitalizzando il canone alla ragione di lire 100 per ogni 5, senza l'aggiunta della quota di landemio, di cui al n. 3 dell'art. 4 della suddetta legge 13 luglio 1857.

Art. 5. Se le sotto enfiteusi ecc., siano temporanee, si aggiungerà un capitale rappresentante il valore che devolverebbe al concedente colle regole prescritte nel precedente art. 5, ai numeri 1 e 2.

Art. 6. Il diritto d'affrancamento in faccia al direttario compete tanto al primo enfiteuta quanto al sotto enfiteuta, quest'ultimo però sarà preferito e potrà fare uso della prelazione a tenore dell'art. 9 della legge 13 luglio 1857 per obbligare il primo enfiteuta a rinunciare i diritti che esso avrà acquistato dal direttario.

Art. 7. Il presente decreto si applica alle locazioni perpetue, ereditarie, vitalizie, e ad *longum tempus*, quando a tenore delle leggi vigenti, allorchè furono formate, si riguardassero avere trasferito nel concessionario l'utile dominio.

Art. 8. I direttari, nel caso contemplato dall'art. 14 della legge 13 luglio 1857, faranno trascrivere il proprio titolo all'Ufficio delle ipoteche nelle forme proprie della legge ipotecaria che sarà in vigore al momento in cui verrà eseguita la trascrizione.

Art. 9. Per l'affrancazione delle decime ed altre simili prestazioni si osserveranno le regole seguenti:

1° Per le decime ed altre prestazioni in generi, derrate o danaro, nelle quali non possa verificarsi caso di devoluzione del fondo soggetto alle medesime, si attenderanno le regole di affrancazione stabilite riguardo alle rendite perpetue dagli articoli 1943 e seguenti sino al 1948 del codice civile sardo;

2° Nella valutazione dei generi che formano oggetto delle decime e prestazioni raccolte in natura, dovrà desumersi a stima di periti una media così per quantità, come per prezzo sopra l'ultimo trascorso decennio;

3° Determinato in tal modo il valore della prestazione, esso dovrà per opera dei periti, depurarsi da tutte le spese di percezione e raccolta, indi il risultato netto verrà capitalizzato in ragione del 100 per 5;

4° Quando nella costituzione della prestazione si è stipulato anche il carico di un landemio, l'affrancazione di quest'onere ulteriore si farà colle norme stabilite dall'art. 4 della citata legge sarda;

5° Quando la prestazione sia dovuta per contratto che vesta il carattere di enfiteusi, si osserveranno per la relativa affrancazione le prescrizioni superiormente stabilite per l'enfiteusi sì perpetue che temporanee;

6° Il diritto d'affrancazione potrà esercitarsi soltanto dal possessore del fondo soggetto alla prestazione, ed in qualunque tempo;

7° Allorchè il possessore del fondo soggetto al suddetto onere non voglia operare l'affrancazione, avrà però la facoltà di convertire la prestazione di generi o derrate in una rendita fissa a danaro da stabilirsi colle norme del presente articolo.

Art. 10°. Qualora il prezzo di affrancazione d'enfiteusi, livelli, sub-livelli, decime ed altre prestazioni sovraccennate sia dovuto a manomorta, verrà nei legali modi depositato nelle casse erariali, per essere investito in acquisto di titoli di rendita sullo Stato.

Il presente decreto sarà inserito nel *Corriere delle Marche* e nella *Raccolta ufficiale degli atti del R. Commissariato generale straordinario*, mandandosi a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

APPENDICE III al n. 85.

Legge 24 gennaio 1864 n. 1636 sull'affrancamento dei canoni enfiteutici, livelli, censi, decime ed altre prestazioni dovute ai Corpi morali.

Art. 1. I beni immobili, e quelli per legge considerati come tali, che siano gravati da canoni enfiteutici, livelli, censi, decime, legati pii ed altre simili prestazioni annue e perpetue sia redimibili che irredimibili a favore del Demanio o di qualunque altra Amministrazione dello Stato, di Stabilimenti pubblici, Corporazioni, Istituti, Comunità ed altri Corpi morali di manomorta, potranno dai rispettivi possessori e debitori essere liberati dall'annua prestazione, mediante cessione a favore del Demanio e dello Stabilimento di manomorta creditore, di un'annua rendita iscritta sul Gran Libro del Debito pubblico al 5 per cento, eguale all'ammontare dell'annua prestazione.

Art. 2. Per gli effetti della presente legge sono considerate come tali le prestazioni che derivano:

1. Da concessioni dichiarate perpetue nei titoli o nei documenti che tengono luogo di titolo;

2. Da concessioni delle quali non sia espressa la durata;

3. Da quelle nelle quali si sia riconosciuta obbligatoria per legge, per consuetudine o per convenzione la indeterminata rinnovazione dell'investitura;

4. Dalle concessioni fatte a favore di una famiglia, di una linea di tre generazioni almeno;

5. Dalle concessioni fatte per 99 anni o più.

In ogni caso la concessione si presume perpetua salvo la prova in contrario.

La disposizione contenuta al n. 4 non sarà applicabile quando nessuno dei superstiti della famiglia chiamata sia in grado di continuare la discendenza per le circostanze del proprio stato, salva però l'applicazione, ove vi sia luogo, della disposizione espressa al n. 3.

Art. 3. Per l'affrancamento tanto dell'enfiteusi di cui al n. 5 dello articolo precedente, quando il tempo per cui debbono durare sia minore di 99 anni, quanto delle concessioni enfiteutiche fatte per più generazioni, l'enfiteuta od il sub-enfiteuta dovrà, oltre la cessione della rendita sul Gran Libro uguale all'annua prestazione, cedere al direttario una rendita al 5 per cento corrispondente alla somma che cogli interessi composti in ragione del 5 per cento pel tempo che resti a decorrere fino al giorno della pattuita devoluzione, formi il valore attuale e reale dell'utile dominio, che si dovrebbe devolvere al direttario.

Per l'esecuzione del presente articolo, ogni generazione, compresa quella che è attualmente investita, si considera durante anni 33.

Le disposizioni di questo articolo non si applicano ai casi in cui il direttario per legge, per consuetudine o per incapacità di possedere non potesse entrare nell'effettivo possesso del fondo affetto alla rendita.

Art. 4. I beni immobili acquistati per titolo di compra e vendita mediante la costituzione di un'annua rendita ossia con *prezzo in mano*, potranno affrancarsi dal vincolo perpetuo di questo debito e dalla riserva di dominio, mediante cessione di una rendita al 5 per cento iscritta sul Gran Libro uguale alla rendita annua dovuta dal fondo da affrancarsi.

Art. 5. Il possesso continuato per trenta anni senza interruzione, pacifico, pubblico, non equivoco del diritto di esigere un annuo canone o altra prestazione, terrà luogo di titolo per l'effetto della presente legge.

Art. 6. La rendita da cedersi a norma degli articoli 1 e 2 sarà uguale alla

prestazione annua che il Demanio o lo Stabilimento di manomorta sarà nell'effettivo possesso di esigere al momento dell'affrancazione.

Nei casi nei quali la proprietà e i frutti degli alberi sieno riservati al direttario, la rendita da cedersi sarà aumentata di quanto corrisponda al reddito delle piante da stabilirsi mediante perizia.

Le prestazioni annue quando non fossero dovute in denaro, ma in generi, si potranno affrancare colla cessione di tanta rendita iscritta, quanta corrisponda alla stima pecuniaria di esse, desunta dal prezzo di un decennio, secondo la mercuriale del luogo di pagamento o del mercato vicino.

Ove non vi fosse determinata in modo fisso la quantità della prestazione in natura, sarà stabilita corrispondentemente alla quantità media stata pagata nell'ultimo decennio.

Art. 7. Quando per convenzione, per legge o per diritto consuetudinario fosse dovuto il landemio per passaggio del fondo dall'uno all'altro possessore e quando fossero dovute altre prestazioni fisse in determinate epoche, come i quindennii o ad occasione della rinnovazione dei titoli, l'annua rendita da cedersi a norma dell'articolo 1 sarà aumentata di altrettanto quanto corrisponda al 5 per cento dell'ammontare della metà di un landemio e delle altre prestazioni.

Il landemio sarà valutato secondo la ragione stabilita dai relativi titoli, o dal possesso in cui il direttario si trovi di esigerlo.

Il valore del fondo sarà considerato nel suo stato di soggezione alle prestazioni dovute e non saranno tenuti in conto quei miglioramenti che il direttario per patto espresso o per legge dovrebbe rimborsare all'utilista nel caso di consolidazione.

Sarà aggiunto alla rendita da cedersi a norma dell'art. 1 il 5 % dello ammontare della quarta parte di un landemio quando la concessione fosse ereditaria o fatta ad una famiglia.

Nel caso che per speciali condizioni il landemio sia dovuto non solo nei passaggi del fondo a persone estranee, ma anche ad un possessore della stessa famiglia, si applicherà la prima parte di questo articolo.

Art. 8. Nelle decime il valore dell'annua prestazione sarà depurato da tutte le spese di raccolta e percezione in modo che la rendita da cedersi sia uguale al prodotto netto della prestazione.

Art. 9. Ove consti che per legge o per patto o per consuetudine il paga-

mento dei tributi sia a carico del direttario, l'annua prestazione da affrancarsi colla cessione di rendita sul Debito pubblico sarà ridotta a un quinto.

Per tutte le altre rendite che non siano le enfiteutiche, per le quali i debitori erano abilitati a ritenere meno del quinto, la riduzione sarà fatta sulla proporzione dell'annua ritenzione cui avevano diritto.

Art. 10. Nel caso che il diritto alla prestazione appartenga in comune ad un Corpo morale e ad un privato, il possessore del fondo soggetto all'annuità potrà liberarlo secondo le norme stabilite negli articoli precedenti, per la parte soltanto che spetta al Corpo morale, salvo il diritto di procedere, nei modi autorizzati dalla legge, all'affrancazione dell'altra parte che spetta al privato.

Art. 11. Quando la prestazione sia dovuta da più possessori del fondo, la liberazione non può promuoversi che da tutt' i comproprietari, a meno che uno o più di essi non cedano una rendita sul Gran Libro uguale alla totalità dell'annua prestazione.

In questo caso i comproprietari affrancati rimarranno di pieno diritto surrogati nelle ragioni del direttario verso i non intervenuti nella affrancazione.

Se l'annua prestazione fosse da oltre dieci anni riscossa separatamente dai diversi obbligati, ciascun proprietario potrà valersi della facoltà di affrancarsi accordata dalla presente legge in proporzione della sua quota di annua prestazione.

Art. 12. Colui che vorrà esercitare la facoltà di affrancazione in virtù di questa legge, dovrà notificare in iscritto e senza formalità giudiziale questa sua volontà all'Amministrazione o allo Stabilimento di manomorta nei modi che saranno stabiliti col regolamento.

Art. 13. Gli Amministratori e rappresentanti degli Stabilimenti o Istituti di manomorta dovranno senza che abbiano bisogno di alcuna autorizzazione, assentire alla richiesta dell'affrancamento e procedere agli atti relativi.

Art. 14. Operata che sia a norma e misura stabilita dalla presente legge la cessione della rendita nominale a favore dello Stato o dei Corpi morali sopraindicati, il fondo sarà libero *ipso jure* dal vincolo che lo gravava, non ostante qualsiasi legge o patto in contrario, e lo Stato o i corpi morali non potranno recusare il consenso che occorresse per le volture estimali o censuarie, e per le cancellazioni d'iscrizioni che ne siano conseguenza.

Se una ipoteca sia costituita sopra il dominio diretto, il fondo ne sarà liberato col trasporto della ipoteca sopra la cartella della rendita.

Art. 15. Tutte le spese occorrenti per le operazioni di affrancazione saranno a carico dell'affrancante, tranne quelle dipendenti da pretese non fondate.

Art. 16. Saranno esenti dal pagamento della tassa di registro le affrancazioni di cui negli articoli 1 e 3 della presente legge, che seguano, o per cui si faccia a titolo di pagamento il deposito dell'occorrente cartella entro l'anno della pubblicazione di essa.

Art. 17. Le affrancazioni di prestazioni perpetue indicate nella presente legge ed iniziate sotto l'impero delle leggi anteriori saranno regolate secondo le disposizioni della legge nuova, purché non siano già definitivamente convenute tra le parti, oppure riconosciute con sentenza passata in giudicato.

Art. 18. La presente legge non sarà applicata alle concessioni di diritti di acqua. Con la legge speciale sarà provveduto all'affrancazione delle terre enfiteutiche del Tavoliere delle Puglie.

Art. 19. Non si potrà derogare per convenzioni delle parti al disposto di questa legge per ciò che riguarda la materia ed il modo dell'affrancazione, le persone che possono chiederla e la misura di essa.

Art. 20. Le affrancazioni che in virtù di leggi anteriori debbano farsi mediante cessioni di rendita sul Gran Libro al 3 % si potranno continuare colla cessione di questa rendita.

Art. 21. Con regolamento approvato con Regio Decreto, sarà provveduto all'esecuzione della presente legge.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 22. Salve le disposizioni dell'articolo 16, le quali si applicheranno senza distinzione a tutte le affrancazioni ulteriori, nulla è innovato nelle Province Toscane quanto agli affrancamenti autorizzati dalla legge 15 marzo 1860, e dai decreti successivi, e nelle altre Province italiane quanto ai diritti quesiti in maggior favore degli utilisti, e agli affrancamenti delle enfiteusi temporanee.

APPENDICE IV al n. 85.

Regio Decreto 31 marzo 1864, n. 1735 contenente disposizioni regolamentari per l'esecuzione della legge 24 gennaio 1864, n. 1626, sull'affrancamento dei canoni enfiteutici ed altre prestazioni dovute a Corpi morali.

Art. 1. Colui che dovrà esercitare la facoltà di affrancazione in virtù della legge 24 gennaio 1864, n. 1636, dovrà far notificare all'Amministrazione o alla manomorta creditrice per atto di usciere una dichiarazione scritta la quale dovrà contenere le seguenti dichiarazioni :

1. Il nome, il cognome, la residenza e il domicilio o la dimora dell'affrancante ;
2. L'Amministrazione o lo Stabilimento di manomorta contro cui vuolsi l'affrancazione promuovere ;
3. Il fondo che s' intende affrancare ;
4. La qualità del vincolo che vuolsi sciogliere ;
5. Il titolo col quale il vincolo fu costituito, o dal quale il medesimo dipende ;
6. La qualità della rendita che si offre di cedere per l'affrancazione ;
7. L'avvertimento che, non facendosi alcuna risposta nel termine fissato nell'articolo 2, si intenderà accettata l'offerta.

Questa deliberazione sarà firmata dall'affrancante, o da un suo mandatario.

Alla dichiarazione predetta dovrà unirsi un prospetto di liquidazione della prestazione che si intende affrancare, e degli accessori menzionati nella legge succitata.

Nel caso previsto dal 2° alinea dell'art. 79 della legge dovrà pure unirsi il quadro delle mercuriali del decennio.

Art. 2. L'Amministrazione o lo Stabilimento di manomorta, prima della scadenza di giorni trenta dalla ricevuta notificazione, dovrà far significare per atto d'uscire a colui che promuove l'affrancamento la sua accettazione e le sue osservazioni.

Questo termine sarà raddoppiato se l'ente morale non ha sede nello Stato.

Art. 3. Qualora l'offerta sia stata accettata, si farà constatare con atto pubblico della convenuta liquidazione e conversione dell'annua prestazione in rendita del Debito pubblico.

Art. 4. Nel caso che l'Amministrazione o lo Stabilimento di manomorta abbia fatte osservazioni e non siensi le parti poste privatamente d'accordo, a diligenza di una di esse, sarà la questione recata per citazione avanti il giudice di mandamento o avanti il Tribunale di circondario ove sono situati i beni, osservate le norme ordinarie di competenza e le forme del processo sommario.

Il Tribunale prima di pronunciare la sentenza potrà ordinare la comparizione delle parti avanti un giudice commesso dello stesso Tribunale per tentare di stabilire d'accordo la liquidazione.

Ove l'Amministrazione e lo Stabilimento di manomorta non faccia notificare alcuna risposta all'affrancante nel termine indicato nell'art. 2, l'offerta s'intenderà accettata.

L'affrancante dovrà far citare l'Amministrazione o manomorta creditrice a comparire avanti un notaio del Comune nel cui territorio sono situati i beni, ed ove ha sede l'Amministrazione dell'ente morale, entro il termine non minore di quindici giorni, per stipulare l'atto di affrancamento, ed in difetto di comparizione sarà esso rogato in contumacia.

Nell'atto di citazione dovrà essere indicato il giorno e l'ora della comparizione e la casa ove è situato l'ufficio del notaio.

Nel caso che l'ente morale non abbia sede nello Stato, questo termine non potrà essere minore di giorni trenta.

Art. 6. Se i creditori aventi ipoteca sui domini ne faranno preventiva domanda, notificandola per atto d'uscire al direttario e all'utilista, la liquidazione non potrà nè per convenzione, nè in giudizio validamente operarsi senza il loro contraddittorio.

Art. 7. Gli atti da notificarsi a termini degli articoli 1, 2 e 6 potranno dalle parti consegnarsi direttamente agli uscieri o cursori per la loro intimazione, senza che vi preceda una ordinanza del giudice o Tribunale o altra formalità, nelle Provincie in cui esse fossero richieste dalle leggi generali di procedura.

Art. 8. In ogni Comune ove tiensi mercato od esistono mercuriali od asse del decennio sarà per cura della Giunta comunale compilato un quadro,

in cui sarà indicato il prezzo medio annuale di ciascuna derrata nei dieci anni precedenti a quello in corso alla media del decennio medesimo, colla doppia determinazione del prezzo e della misura secondo il sistema antico vigente nel Comune, e giusta il sistema decimale ora vigente nel Regno d'Italia.

Questo quadro, munito del visto d'approvazione del prefetto o sottoprefetto, sarà pubblicato in ciascuno dei detti Comuni, e sarà pure tenuto continuamente depositato nell'ufficio comunale, e ne sarà data copia agli interessati che ne facciano domanda per l'esecuzione dell'art. 6 della legge e dello art. 1 del presente regolamento.

Art. 9. Avvenuto di consenso delle parti, o in contumacia del direttario, oppure per sentenza, l'atto di affrancamento, l'affrancante deve presentare all'Amministrazione del Debito pubblico le cartelle al portatore o i certificati nominativi del consolidato 5 % nel Regno d'Italia per essere tramutati o trasferiti al nome dell'ente morale direttario.

La consegna all'Amministrazione del Debito pubblico dell'atto di affrancamento e dei titoli consolidati 5 % potrà essere fatta anche a mezzo degli Uffici di Prefettura e sottoprefettura.

Art. 10. L'Amministrazione del Debito pubblico procederà alle operazioni di tramutamento o di trasferimento dei titoli per lo intero ammontare della prestazione da affrancare, o per la parte di esso che corrisponda esattamente al *minimum* o ad uno dei multipli del consolidato italiano del 5 %.

Ogni certificato che verrà rilasciato dall'amministrazione del Debito pubblico sarà nominativo, e conterrà l'indicazione della fatta affrancazione, come pure l'annotazione del vincolo o della ipoteca gravante sul dominio diretto. A questo fine dovranno presentarsi i relativi certificati ipotecari.

Quando più siano i vincoli e le ipoteche costituite sui diretti domini, la iscrizione della rendita sarà fatta sul registro dei depositi e dei prestiti di cui all'articolo 14, e vi rimarrà sino a tanto che le ipoteche ed i vincoli annotati non si riducono ad un solo per effetto di cancellazione o per effetto di divisione della rendita stessa.

Art. 11. Per l'affrancamento delle annualità ascendenti a somme non esattamente contenute nei multipli del consolidato 5 % gli affrancanti si procureranno nel modo indicato all'articolo precedente un certificato nominativo per la parte della prestazione che pareggia il *minimum* o uno dei multipli del consolidato stesso.

Per la differenza, come per qualunque annualità che fosse inferiore al *minimum* del consolidato 5 $\frac{1}{2}$ %, dovranno gli affrancanti versare nella Cassa dei depositi e prestiti, da cui dipende il territorio ove sono situati i beni, sia direttamente, sia a mezzo di vaglia postale, la somma capitale corrispondente al valore consolidato 5 per cento, che sarà periodicamente stabilito dal Ministero delle Finanze e reso noto a mezzo della *Gazzetta Ufficiale* del Regno.

Per ogni versamento fatto in una cassa dei depositi e prestiti sarà rilasciata una quietanza a favore dell'affrancante.

Art. 12. Ciascuna Amministrazione delle Casse dei depositi e prestiti acquisterà in prevenzione una rendita di consolidato 5 $\frac{1}{2}$ % per il riscatto di annualità, o di porzioni di annualità, facendola iscrivere a proprio nome colla annotazione del servizio al quale è destinata.

Esaurita che sia questa rendita, le Amministrazioni delle stesse Casse acquisteranno altra rendita e così di seguito fino a che cessi il bisogno di ulteriori acquisti per il servizio di tali affrancazioni.

Art. 12. Le Amministrazioni delle Casse dei depositi faranno di volta in volta conoscere al ministero delle finanze la somma spesa negli acquisti di rendita del consolidato 5 $\frac{1}{2}$ %.

Il Ministro stesso fisserà il saggio di alienazione e farà seguire nella *Gazzetta Ufficiale* del Regno la pubblicazione indicata all'art. 11. F

Art. 14. Ciascuna Amministrazione delle Casse dei depositi e dei prestiti aprirà un registro d'iscrizione per notarvi le rendite da rilasciarsi agli affrancanti che hanno eseguiti i versamenti, e da questo registro saranno tratti i relativi certificati.

Ogni certificato sarà emesso a nome dell'ente morale creditore, avrà la indicazione del titolo preciso del canone affrancato coi relativi vincoli e il semestre dal quale comincia a decorrere il godimento della rendita.

Esso certificato sarà soggetto al bollo di centesimi cinquanta e verrà spedito verso restituzione della quietanza indicata all'art. 11 e pagamento del diritto di bollo.

Art. 15. Gli interessi sui certificati delle Casse dei depositi e prestiti saranno pagabili il primo gennaio e il primo luglio di ogni anno nei modi stabiliti per il consolidato 5 $\frac{1}{2}$ % del Regno d'Italia.

I certificati stessi potranno come quelli del Debito pubblico trasferirsi a favore di altri enti morali, ottenuta la richiesta autorizzazione.

Potranno essere convertiti pure in titoli di rendita quando il corpo o l'ente morale possessore versi nella ragione indicata all'art. 11 il capitale relativo alla frazione di rendita necessaria a pareggiare il *minimum* del consolidato 5 %.

Quando un ente morale possieda in suo nome più certificati di tale natura l'ammontare dei quali raggiunga il *minimum* o un multiplo del consolidato 5 % le Amministrazioni delle Casse dei depositi e prestiti potranno fare eseguire il tramutamento di un titolo nominativo del Debito pubblico colle annotazioni della derivazione di esso.

Per le frazioni di rendita che rimanessero dopo fatta questa operazione, sarà rilasciato un nuovo certificato.

Art. 16. Quando gli enti morali siano autorizzati dalle competenti autorità ad alienare certificati sulle Casse dei depositi e prestiti, queste ne faranno l'acquisto, pagando il valore capitale in ragione del prezzo segnato dal Ministero delle finanze nel tempo in cui avviene l'alienazione salvo il disposto dell'art. 15.

Art. 17. Per le operazioni derivanti dal disposto del presente decreto le Amministrazioni delle Casse dei depositi e prestiti terranno conti speciali e ne renderanno ragione al ministero delle finanze alla fine di ciascun anno.

Art. 18. Gli uffici di riscontro presso l'Amministrazione delle Casse dei depositi e prestiti eserciteranno le proprie funzioni anco per il servizio degli affrancamenti, e trasmetteranno alla Corte dei Conti il doppio del registro di iscrizione indicato all'art. 14 e gli altri documenti, che provino l'esattezza delle fatte operazioni.

Art. 19. Quando l'ammontare della prestazione da affrancarsi non sia contenuto esattamente nel *minimum* o nel multiplo del 5 %, gli affrancanti potranno trasmettere all'Amministrazione del Debito pubblico anche una rendita di consolidato 5 % superiore allo ammontare della prestazione stessa.

In questo caso l'Amministrazione provvederà al trasferimento o tramutazione dei titoli come all'articolo 10, e al rilascio per parte dell'Amministrazione della Cassa dei depositi del certificato di complemento, com'è stabilito all'art. 14.

L'importare dell'eccedenza sarà poi soddisfatto all'affrancante nella ragione del prezzo vigente, secondo il decreto del Ministero delle Finanze, nel giorno in cui furono trasmessi i titoli all'Amministrazione del Debito pubblico.

Gli affrancanti stessi potranno anche versare per intero in contanti nelle Casse dei depositi e dei prestiti l'importo capitale della prestazione da affrancare nella ragione stabilita all'art. 2, perchè le Amministrazioni di dette Casse stesse provvederanno all'acquisto della rendita corrispondente e alle operazioni successive.

Art. 20. I beni dell'affrancante diverranno *ipso jure* liberi dei vincoli che li gravavano dalla data dell'iscrizione della rendita nominativa o del certificato rilasciato dalla Cassa dei depositi e dei prestiti in nome dell'ente morale creditore, in conformità degli articoli 10 e 14 del presente regolamento.

L'Amministrazione del Debito pubblico, o della Cassa dei depositi e prestiti farà consegnare per mezzo della prefettura i certificati della rendita nominale o della Cassa dei depositi e prestiti agli enti morali cui spettano, e rilascerà all'affrancante, a sua richiesta, un'attestazione di questa spedizione.

La prestazione cesserà di essere dovuta nel modo stabilito dal titolo costitutivo a cominciare dal giorno da cui decorre la rendita semestrale del certificato che si consegna.

Art. 21. In caso di smarrimento o di distruzione di un certificato rilasciato a favore di un ente morale dalle Casse dei depositi e prestiti, le Amministrazioni delle Casse, dietro domanda del legittimo rappresentante di esso ente morale, faranno analoga pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* del Regno, e scorso un mese dalla pubblicazione stessa, rilasceranno un nuovo certificato.

Art. 22. Il ministro delle finanze stabilirà la forza del registro delle iscrizioni necessarie per l'esecuzione del presente regolamento.

APPENDICE V al n. 85.

Legge 20 gennaio 1880, n. 5253 (serie 2^a), sull'affrancazione dei canoni, censi ed altre simili prestazioni.

Art. 1. Nelle affrancazioni che si operano a termini delle leggi 15 marzo 1860, n. 145, del Governo della Toscana, e 24 gennaio 1864, n. 1636, in confronto del Demanio, del Fondo per il culto, e del Commissariato per la liquidazione

dell'asse ecclesiastico in Roma, è fatta facoltà ai debitori delle annue rendite o prestazioni a cui le dette leggi si riferiscono, di liberarne gli immobili, assumendo l'obbligazione di pagare nei modi seguenti un capitale uguale a 15 volte la effettiva prestazione di un anno.

Art. 2. Il pagamento di detto capitale, del landemio, qualora sia dovuto, e degli altri accessori, si eseguirà in sei eguali rate.

Nell'atto di stipulazione di contratto di affrancamento si pagherà la prima rata.

Le altre cinque rate si pagheranno ognuna al finire di ciascun anno successivo alla stipulazione del contratto coll'interesse scalare in ragione del sei per cento dalla data suddetta.

Art. 3. Sarà dato l'abbuono del 6 per cento sulle rate che si anticipano a saldo nell'atto della stipulazione, e l'abbuono del 3 per cento sulle rate che si anticipassero pure a saldo entro due anni dal giorno della stipulazione.

Art. 4. Dal giorno della stipulazione cesseranno di decorrere le prestazioni affrancate, e di avere efficacia i relativi titoli di credito. Gli articoli che vi si riferiscono, saranno cancellati dai libri dei creditori dell'Amministrazione creditrice.

Art. 5. Il pagamento di rate del prezzo ancora dovute per prestazioni affrancate inferiori ad annue lire cinquanta, potrà farsi per mezzo degli uffici postali funzionanti da Casse di risparmio ed anche con versamenti parziali non inferiori a una lira, con le condizioni e forme che saranno stabilite per regolamento.

Art. 6. Pel pagamento delle rate di prezzo non ancora soddisfatte e per l'adempimento degli altri obblighi derivanti dal contratto di affrancamento, allorchè trattasi di prestazioni costituenti una ragione di dominio, spetterà al Demanio o al Fondo pel culto un'ipoteca legale da iscriversi a norma dello art. 1985 del Codice civile su quella parte di proprietà che per l'affrancazione va a riunirsi nelle mani del possessore del fondo obbligato senza che dai terzi possa eccitarsi alcuna confusione.

Trattandosi di prestazioni portanti una semplice ragione ipotecaria, l'iscrizione rimarrà ferma se esiste e potrà essere presa e conservata finchè il prezzo di affrancamento sia interamente saldato.

Art. 7. Il mancato pagamento di una sola delle rate del prezzo col de-

corso di tre mesi dalla scadenza porterà di pieno diritto, e senza alcuna dichiarazione o atto giudiziale, alla decadenza dell'affrancante dal termine stabilito nell'art. 2 e sarà quindi *ipso jure* tenuto al pagamento del residuale prezzo di affrancazione.

Ove si tratti di operazioni superiori a L. 100 annue, e si incorresse nella mora sopra indicata alla scadenza della seconda rata, cioè quella dopo l'anno dall'affrancazione col decorso dei tre mesi come sopra, le Amministrazioni creditrici avranno la facoltà o di risentire l'intero prezzo residuale di affrancazione, ovvero di ritenere l'affrancazione fatta al cinque per cento, ripartendone la differenza alle scadenze indicate.

Per le more ulteriori si incorrerà in ogni caso nella decadenza del termine.

Art. 8. Gli atti di affrancamento per prestazioni inferiori alle annue L. 100 saranno stipulati innanzi al ricevitore del registro e Demanio, o segretario di Intendenza di finanza, destinati a norma del regolamento, con l'esenzione dai diritti di segreteria per la stipulazione; in presenza di due testimoni e intervenendo l'ispettore o altro funzionario del Demanio, come rappresentante dell'ente creditore.

Il contratto avrà forza di titolo autentico ai sensi dell'art. 2 della legge 22 aprile 1869, n. 5026, ed avrà forza esecutiva mercè il *visto* del pretore del mandamento, ove avviene la stipulazione.

Per la stipulazione delle copie e per la conservazione degli originali sarà provveduto col regolamento.

Art. 9. Saranno esenti dalle tasse del bollo di registro e d'ipoteca gli atti e le formalità relative all'affrancazione di annue prestazioni non superiori alle L. 100 e per le trascrizioni e iscrizioni e cancellazioni di ipoteca il conservatore non ha diritto ad alcuno emolumento.

Per le affrancazioni di annue prestazioni superiori a L. 100 la tassa di registro è ridotta a quella fissa di una lira, e non sarà percepita nè la tassa di bollo o ipoteca, nè emolumento per le iscrizioni ipotecarie che occorreranno.

I privilegi di tasse e le esenzioni di emolumento e i diritti di segreteria di cui nel presente articolo, si goderanno solo per contratti stipulati entro tre anni dalla pubblicazione della presente legge.

Art. 10. Le prestazioni, in cui nel primo articolo, che non saranno affrancate con le norme sopra indicate entro tre anni dalla pubblicazione della pre-

sente legge, potranno essere cedute od alienate a favore dei privati, esclusi gli Enti morali.

Art. 11. Le cessioni e vendite saranno fatte mediante incanti a base di L. 75 per ogni 5 lire di rendita, pagabili entro trenta giorni dalla data del decreto che approva l'atto di deliberazione.

Nel primo incanto ogni singola partita costituirà un lotto.

Rimanendo deserta la prima prova potranno riunirsi più partite a comporre un lotto; e la base di asta per un secondo incanto potrà ridursi di un decimo, ed anche di due decimi del prezzo di primo incanto.

Qualora il secondo incanto rimanesse deserto si procederà al terzo, senza variare la composizione del lotto, ma ad una base inferiore nei limiti di tre decimi a quattro decimi del prezzo, a giudizio dell'ufficio incaricato della vendita.

Se neppure al terzo incanto sarà avvenuto il deliberamento, si potrà procedere alla vendita per trattativa privata.

L'aggiudicazione avvenuta al maggiore offerente in uno degli incanti sarà definitiva.

Art. 12. Rispetto ai luoghi, alle forme degli incanti ed all'approvazione dei contratti saranno osservate, in quanto siano applicabili, le norme prescritte dalla legge 21 agosto 1862, n. 793.

Art. 13. Con regolamento approvato con R. D. saranno stabilite le norme da osservarsi per la esecuzione della presente legge.

Art. 14. È derogato a tutte le leggi anteriori per ciò che potesse essere contrario alle disposizioni della presente.

APPENDICE VI al n. 85.

Regolamento per la esecuzione della legge 20 gennaio 1880, n. 5253 (serie 2^a), sull'affrancamento o l'alienazione di canoni enfiteutici, licelli, censi, ed altre simili prestazioni dovute al Demanio, al patrimonio da esso amministrato per conto della pubblica istruzione, all'amministrazione del Fondo pel Culto ed al Commissariato per la liquidazione dell'asse ecclesiastico in Roma.

CAPITOLO I

Affrancazione.

Art. 1. I debitori di annue rendite e prestazioni che vorranno esercitare la facoltà di affrancazione secondo la legge 20 gennaio 1880, n. 5253 serie 2^a, dovranno farne domanda in carta libera all'Amministrazione creditrice.

La domanda dovrà contenere:

- 1.^o Il nome e cognome, la paternità, il domicilio, la residenza e la dimora dell'affrancante;
- 2.^o L'amministrazione creditrice;
- 3.^o Il fondo che si vuole affrancare;
- 4.^o L'annuo importo effettivo della prestazione e la qualità del vincolo;
- 5.^o Il titolo col quale il vincolo fu costituito, o dal quale dipende;
- 6.^o L'obbligazione di pagare in sei rate eguali.

a) Il capitale corrispondente a 15 volte l'effettiva prestazione di un anno;

b) Il laudemio e gli altri accessori, qualora siano dovuti, colla liquidazione del relativo ammontare.

Non è ammesso il ricorso al procedimento consentito dagli art. 1, 2, 3, 4 e 5 del regolamento 31 marzo 1864, n. 1725, per la esecuzione della legge del 24 gennaio di quell'anno, n. 1636.

Art. 2. Per le prestazioni di generi dovrà nella domanda di affrancazione indicarsene il ragguaglio in danaro sul prezzo dell'ultimo decennio, secondo le mercuriali del luogo di pagamento o del mercato più vicino.

Se non fosse determinata in modo fisso le quantità delle prestazioni in

generi, se ne farà la conversione in danaro in base alla media delle quantità effettivamente pagate nell'ultimo decennio.

Dovrà essere unito alla domanda il quadro mercuriale dell'ultimo decennio.

Art. 3. La somma da pagarsi per laudemio, e per le altre prestazioni fisse dovute in tempi determinati, verrà liquidata a termini dell'art. 7 della legge 24 gennaio 1864, n. 1636.

Art. 4. Nei casi previsti dall'art. 3 della legge 24 gennaio 1864, l'affrancante dovrà fare nella sua domanda anche l'offerta della somma determinata nello stesso articolo.

Art. 5. Quando le proprietà ed i frutti degli alberi siano riservati all'Amministrazione direttaria, l'affrancante dovrà nella sua domanda offrire in corrispettivo una somma eguale a venti volte il reddito delle piante.

Tale reddito, in caso di contestazione, sarà stabilito a prezzo di perizia, ed il debitore dovrà sopportare la relativa spesa, ove il reddito da esso dichiarato venisse a risultare inferiore di un quinto a quello accertato dal perito.

Art. 6. Riconoscendosi dall'Amministrazione creditrice che nessun diritto di reversione o caducità siasi verificato in suo favore; che siano stati pagati tutti gli arretrati di canoni, laudemi ed altre prestazioni, e che il prezzo offerto è quello dovuto ai sensi di legge, sarà assentito e stipulato l'atto di affrancazione.

Art. 7. Negli atti di affrancazione che verranno stipulati nella forma dello art. 8 della legge 20 gennaio 1880, n. 5253, le Amministrazioni del Demanio e del Fondo pel Culto saranno rappresentate dall'intendente di finanza, o da chi ne fa le veci, se il contratto viene stipulato dall'ufficio d'intendenza.

Negli altri casi potranno essere rappresentate, senza bisogno di speciale mandato, da un ispettore del Demanio, da un agente delle imposte dirette o da altro funzionario delle finanze.

Il regio commissario per la liquidazione dell'asse ecclesiastico potrà essere rappresentato da un funzionario della propria Amministrazione in Roma, e fuori di Roma da un funzionario dell'Amministrazione finanziaria mediante speciale delegazione del regio commissario.

Art. 8. L'affrancazione delle prestazioni superiori alle L. 100 potrà essere stipulata nelle forme prescritte dall'art. 8 della legge 20 gennaio 1880, n. 5253, quando gli affrancanti saldassero contestualmente alla stipulazione l'intero prezzo.

Negli altri casi dovrà essere fatta per atto pubblico, osservando le norme che regolano tali atti.

A richiesta del debitore potranno essere ricevuti da notaio i contratti di affrancazione delle prestazioni inferiori alle annue L. 100. Il debitore sarà obbligato di consegnare all'Amministrazione creditrice anche una copia spedita in forma esecutiva del contratto avanti il notaio.

Art. 9. Nell'atto di affrancazione dovrà indicarsi:

- a) Il titolo dal quale dipende l'affrancazione;
- b) L'ente morale cui la prestazione era in origine dovuta;
- c) La legge in forza della quale la prestazione fece passaggio all'Amministrazione creditrice;
- d) L'articolo del campione o libro dei debitori sotto cui la prestazione è scritta;
- e) La dichiarazione che il debitore abbia saldate tutte le prestazioni maturate, compreso il rateo dell'annualità in corso fino al giorno della stipulazione dell'atto; ed i diritti per laudemii ed altri accessori già verificatisi;
- f) La dichiarazione che dal giorno della stipulazione cessa di decorrere la prestazione affrancata, e di avere efficacia il corrispondente titolo di credito;
- g) Il prezzo liquidato per l'affrancazione;
- h) La somma pagata contestualmente in conto dello stesso prezzo colla indicazione del numero della bolletta d'introito;
- i) La somma dovuta a saldo, e l'obbligazione dell'affrancante di eseguirne il pagamento nel numero di rate e coll'interesse portato dalla legge, e la indicazione della scadenza di ogni rata;
- j) Le scadenze stabilite dall'art. 7 della legge, ed i diritti competenti all'Amministrazione creditrice nel caso di ritardato pagamento delle rate di prezzo oltre i tre mesi dalla rispettiva scadenza;
- l) La dichiarazione che a garanzia del residuo prezzo di affrancazione, e dei relativi interessi, nonchè per l'adempimento degli altri obblighi derivanti dal contratto, verrà iscritta ipoteca a favore della Amministrazione creditrice a termini dell'art. 6 della legge, oppure sarà mantenuta ferma l'iscrizione già sussistente;
- m) La specificazione, a termini dell'art. 1985 del Codice civile, dei beni sui quali deve prendersi l'ipoteca, oppure l'indicazione della ipoteca già sussistente;

n) Il consentimento da parte dell'Amministrazione creditrice alla cancellazione della marca livellaria, che si trovasse iscritta nei registri del catasto sui beni affetti dalla prestazione affrancata;

o) La elezione di domicilio del debitore del luogo ove risiede l'ufficio incaricato della riscossione;

p) La riserva dell'approvazione ai sensi delle vigenti leggi e regolamenti per l'efficacia dell'atto nell'interesse dell'Amministrazione creditrice soltanto.

Art. 10. Seguita l'approvazione del contratto, si procederà all'annullamento della partita di annua prestazione iscritta nel libro dei debitori della Amministrazione creditrice.

Art. 11. Il funzionario che avrà ricevuto gli atti stipulati nelle forme prescritte dagli articoli 8 della legge 20 gennaio 1880, n. 5253, e 7 del presente regolamento dovrà sui relativi originali fare annotazione dalla intervenuta approvazione, e trasmetterli quindi al pretore pel suo *visto*.

Tale *visto* sarà apposto con esenzione da qualunque tassa o diritto.

Art. 12. I cancellieri delle preture dovranno tenere in carta libera uno speciale registro ad articoli con numero progressivo, sul quale inseriranno gli atti sottoposti al *visto* del pretore, indicando per ognuno la data, il funzionario innanzi al quale venne stipulato, l'amministrazione creditrice, la parte affrancante, il corrispettivo d'affrancazione e l'autorità dalla quale venne approvato il contratto.

Sull'atto originale verrà riportato il numero progressivo dell'articolo sotto il quale sarà stato iscritto nel registro di vidimazione.

Il cancelliere dovrà firmare il relativo annotamento.

Art. 13. Gli originali di tutti gli atti stipulati nelle forme dell'articolo 8 della legge e 7 del presente regolamento, non esclusi quelli ricevuti nelle forme stesse da un segretario dell'intendenza di finanza, saranno custoditi nell'ufficio del ricevitore incaricato della riscossione del prezzo.

Il ricevitore dovrà tenere un repertorio dei detti atti ed articoli con numero progressivo. Ciascun articolo del repertorio conterrà, oltre alle indicazioni prescritte per il registro di vidimazione del pretore, anche quella del numero d'ordine sotto il quale l'atto è stato iscritto in tale registro.

Art. 14. Il ricevitore è autorizzato, agli effetti dell'art. 1333 del Codice civile, ad estrarre e spedire copia autentica degli atti custoditi nel suo ufficio, ed iscritti nel repertorio di cui nel precedente art. 13.

Ogni copia dovrà contenere il numero progressivo sotto il quale l'atto trovasi iscritto nel repertorio, nonchè la menzione della seguita approvazione.

La copia per procedere agli atti esecutivi dovrà portare inoltre la menzione della vidimazione del pretore, e la espressa dichiarazione che dovrà servire per la esecuzione.

Art. 15. Il ricevitore dovrà rilasciare alle amministrazioni creditrici quel numero di copie, che sarà da esse richiesto.

L'affrancante avrà diritto di farsi rilasciare del ricevitore, senza pagamento di verun diritto o tassa, compresa quella di bollo, una sola copia autentica dell'atto, semprechè ne abbia a fare richiesta entro l'anno dalla data della stipulazione, e questa sia avvenuta entro i tre anni dalla pubblicazione della legge 20 gennaio 1880, numero 5253.

Art. 15. Dopo cinque anni dalla stipulazione saranno gli originali degli atti di cui nel precedente art. 13 depositati nell'archivio notarile del distretto.

Le copie autentiche rilasciate dall'archivista faranno fede come l'originale, a termini dell'art. 1334 del Codice civile.

Art. 17. Per la conservazione degli originali, e per la spedizione delle copie degli atti di affrancazione ricevuti da notaio si dovranno osservare le norme portate dalla legge e dal regolamento sul notariato.

Art. 18. Gli affrancanti di prestazioni inferiori ad annue lire cinquanta, i quali vorranno usare della facoltà di eseguire il pagamento delle residue cinque rate di prezzo mediante gli uffici postali funzionanti da cassa di risparmio, anche con versamenti parziali non inferiori ad una lira, ne faranno domanda all'agente incaricato della riscossione.

Art. 19. L'agente dell'amministrazione creditrice consegnerà all'affrancante un certificato in carta libera, che abiliti l'ufficio di posta ad emettere il libretto di risparmio.

Art. 20. Il libretto, previo un primo versamento, non inferiore ad una lira, verrà intestato all'ufficio di ricevitoria, che ha inserita la partita colla indicazione dell'oggetto del deposito, e sarà rilasciato all'affrancante. Questi non potrà ritirare le somme versate se non nel caso accennato dall'art. 27.

Art. 21. Gli interessi prodotti dai depositi, ed i primi che possa accordare la cassa postale di risparmio andranno a vantaggio dell'affrancante in isconto del suo debito per il prezzo di affrancamento, e saranno capitalizzati a cura dell'Amministrazione della posta nei modi ordinari.

Art. 22. Alle debite scadenze, il ricevitore inviterà l'ufficio postale a prelevare dal libretto l'importo della rata scaduta, compresi i frutti, e delle altre rate che l'affrancante avesse dichiarato di volere anticipare in conto o a saldo del suo debito.

Art. 23. L'ufficio postale spedirà invito all'affrancante di esibire il libretto nel termine di 10 giorni, e farà anche a mezzo di vaglia, esente di tassa, il rimborso della somma richiesta o quella minore disponibile sul libretto a favore del ricevitore richiedente, il quale ne rilascerà quietanza in carta libera.

Art. 24. Qualora la somma richiesta superasse quella disponibile, l'ufficio postale dovrà, nell'invito di cui al precedente articolo, avvertire l'affrancante di eseguire nello stesso termine di 10 giorni il deposito della somma mancante.

Art. 25. Se il debitore non avesse ad eseguire il deposito entro 10 giorni, oppure non si fosse mai procurato il libretto di risparmio, l'ufficio postale rilascerà analoga dichiarazione al ricevitore richiedente.

In base a tale dichiarazione questi dovrà immediatamente procedere alla riscossione del debito scaduto.

L'affrancante potrà fare i successivi pagamenti per mezzo della cassa di risparmio, previa dichiarazione di consenso da parte del ricevitore.

Qualora esso incorresse nella mora stabilita dall'art. 7 della legge 20 gennaio 1880, n. 5253, l'ufficio postale, dietro invito del ricevitore, promuoverà la estinzione del libretto.

Cederanno a favore dell'Amministrazione creditrice, in isconto del suo credito, anche gl'interessi ed i premi capitalizzati all'atto dell'estinzione del libretto.

Art. 26. Se il debitore non avesse a esibire nel termine prefisso il libretto, per lo esegimento delle operazioni di rimborso di cui nel precedente art. 23, l'ufficio postale dovrà richiedere all'Amministrazione centrale delle poste il rilascio di un duplicato, col quale potrà compiere le dette operazioni.

Art. 27. Quando l'intero debito di un affrancante sarà stato pareggiato, il libretto resterà a sua libera disposizione, ed egli potrà domandarne l'estinzione, o farlo ridurre in proprio nome, producendo all'Amministrazione postale una dichiarazione di *nulla osta* rilasciata in carta libera dalla ricevitoria titolare del libretto.

Art. 28. Estinto il debito dell'affrancante, su domanda fatta nel suo interesse, l'Intendente di finanza e rispettivamente il regio commissario per la

liquidazione dell'asse ecclesiastico in Roma, autorizzeranno con loro decreto la cancellazione delle ipoteche sussistenti a garanzia dell'annua prestazione o del capitale di affrancamento.

Il decreto sarà steso in carta libera, e verrà registrato gratuitamente; e la cancellazione sarà eseguita senza pagamento di tassa e di emolumenti ipotecari, qualora l'atto di affrancazione sia stato stipulato entro i tre anni dalla pubblicazione della legge.

Art. 29. Le affrancazioni iniziate sotto l'impero delle leggi anteriori potranno essere compiute secondo le disposizioni della legge 20 gennaio 1880, numero 5253, purchè non siano state disposte con sentenza passata in giudicato, oppure non siano state già definitivamente stipulate.

Art. 30. Qualora gli affrancanti preferiscano fare l'affrancazione nei modi prescritti dalle leggi 15 marzo 1860, n. 145, del Governo della Toscana, 24 gennaio 1864, n. 1636, e 23 giugno 1863, n. 1437 (serie 2^a); non potranno approfittare delle disposizioni della legge 20 gennaio 1880, n. 5253 (serie 2^a) e di questo regolamento.

CAPITOLO II.

Alienazione.

Art. 31. Delle prestazioni da alienarsi nel caso preveduto dall'art. 10 della legge, l'ufficio incaricato della riscossione formerà un elenco in doppio esemplare distinto per Amministrazione.

Saranno pure comprese in elenco separato le prestazioni di compendio di patrimonio amministrato dal Demanio per conto della pubblica istruzione.

Ogni elenco dovrà contenere:

- a) Il nome, cognome, e la paternità, il domicilio, la residenza e la dimora del debitore;
- b) L'annuo ammontare, e la natura della prestazione, nonchè la scadenza dei pagamenti;
- c) il titolo da cui la prestazione dipende;
- d) La denominazione, situazione e consistenza del fondo obbligato o la indicazione delle ipoteche iscritte;
- e) L'articolo del campione o libro dei debitori nel quale trovasi stanziato il carico;

f) L'importare degli arretrati di annualità e dei landemi e degli altri accessori non riscossi;

g) Il prezzo d'incanto fissato in L. 5 per ogni 75 lire di rendita dell'annua prestazione.

Art. 32. La rendita delle prestazioni in natura sarà determinata a norma dell'art. 2 del presente regolamento.

Art. 33. Il prezzo di alienazione dei canoni enfiteutici verrà aumentato delle somme, che nei casi previsti dagli articoli 3, 4 e 5 del presente regolamento i debitori avrebbero dovuto pagare, oltre al capitale del canone, per ottenere l'affrancazione.

Tale aumento di prezzo non andrà soggetto alle gare d'asta.

Art. 34. Dopo che siano apportate negli elenchi le modificazioni e aggiunte che potranno essere giudicate necessarie, gli elenchi medesimi saranno approvati dall'intendente di finanza, e rispettivamente dal regio commissario per la liquidazione dell'asse ecclesiastico in Roma.

Art. 35. Saranno esclusi dagli elenchi e compresi in separati prospetti da estendersi in doppio esemplare:

1.^o Le annue prestazioni che siano contestate;

2.^o Le annue prestazioni che non si trovano in corso di pagamento, e delle quali o manchi il titolo o non si conosca il debitore.

Per ognuna di queste prestazioni dovranno fornirsi nei prospetti le indicazioni di cui al precedente art. 31.

Le prestazioni annotate nei prospetti, che diventassero disponibili per la vendita, saranno comprese in elenchi suppletivi.

Art. 36. La vendita delle annue prestazioni sarà fatta sotto la osservanza di apposito capitolato contenente le condizioni generali e speciali del contratto.

Art. 37. La parte generale del capitolato conterrà le disposizioni dei successivi articoli 38 al 43 inclusivamente, 57, 60 e 61 nonchè la dichiarazione che gli acquirenti costituiscono il domicilio nel luogo ove risiede l'ufficio incaricato della riscossione del prezzo e la menzione che la vendita è fatta sotto la osservanza della legge 20 gennaio 1880, n. 5253, e del presente regolamento.

Art. 38. Le prestazioni si cederanno come sono possedute dall'Amministrazione venditrice, la quale non sarà tenuta di consegnare al compratore altri titoli fuori di quelli rispetto ai quali avrà assunto espressamente tale obbligo.

Il cessionario o compratore subentrerà in tutti i diritti e obblighi della Amministrazione venditrice rispetto alla prestazione ceduta.

Esso s' intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione col solo atto di aggiudicazione: ma gli obblighi dell' Amministrazione saranno subordinati alla approvazione del contratto da parte dell' autorità competente.

Art. 39. L' Amministrazione venditrice non dovrà garentire che la sussistenza del suo diritto ad esigere la prestazione al tempo della cessione, senza riguardo alla relativa obnoxietà reale o alle cauzioni ipotecarie.

Il compenso spettante allo acquirente, che per causa di evizione oppure di insussistenza del diritto, non abbia potuto esigere la prestazione dovuta od abbia dovuto subirne la perdita, sarà limitato al puro rimborso del prezzo pagato e degli accessori di cui all' art. 40, nonchè delle spese di aggiudicazione; ovvero al rimborso di quella minore somma da esso effettivamente pagata a colui che avrà agito per la evizione.

Nel caso di perdita parziale della rendita lo acquirente non avrà diritto allo scioglimento del contratto, benchè avessero a concorrere le condizioni dell' art. 1492 del Codice civile, ma soltanto al rimborso di una parte proporzionale del prezzo, degli accessori suindicati e delle spese di aggiudicazione, ovvero al rimborso di quella minor somma pagata in conseguenza della evizione.

Quando l' acquirente fosse la persona indicata negli atti di vendita come debitore della prestazione, ovvero fosse l' erede di lei, la vendita s' intenderà fatta a tutto suo rischio e pericolo, con esclusione di ogni garanzia ed obbligo da parte dell' Amministrazione di rimborsare il prezzo riscosso, salvo il caso che un terzo fosse il creditore della prestazione.

L' acquirente non avrà diritto ad alcun compenso, od a diminuzione di prezzo, nè alla rescissione del contratto, qualora negli atti di vendita la natura della prestazione fosse stata erroneamente qualificata o le indicazioni negli stessi atti sulla persona, o sul domicilio, residenza o dimora del debitore fossero inesatte; e neppure nel caso che il reale debitore della prestazione ceduta risultasse persona diversa da quella dichiarata negli atti medesimi, semprechè l' Amministrazione cessionaria potesse indicargli la persona a cui carico sta veramente la prestazione.

Se l' Amministrazione cessionaria non potesse fornirgli tale indicazione, e risultasse assolutamente ignoto il debitore ceduto, si farà luogo alla rescissione del contratto col solo rimborso del prezzo e delle spese di cui sopra, sem-

precchè l' acquirente abbia chiesta la rescissione entro l' anno dalla data del decreto che approva la vendita. Trascorso tale termine la vendita s' intenderà fatta per tale riguardo a suo rischio e pericolo.

In tutti i casi nei quali si debba fare luogo alla risoluzione della vendita ed al rimborso del prezzo e degli altri accessori, l' Amministrazione venditrice non sarà tenuta ad eseguire un tale rimborso, se prima l' acquirente non le avrà restituiti tutti i documenti relativi alla prestazione venduta.

Art. 40. Nella vendita si dovranno comprendere le annualità, i laudemi e gli altri accessori della prestazione già scaduta e non ancora riscossi.

L' acquirente potrà rimborsare all' Amministrazione venditrice anche il rateo dell' annualità in corso di maturazione al tempo della vendita fino al giorno dell' aggiudicazione, dal quale decorreranno a favore della stessa Amministrazione gli interessi al 5 per cento sul prezzo della vendita.

Art. 41. Il pagamento del prezzo e degli accessori dovrà esser fatto entro trenta giorni dalla data della notificazione del decreto, che approva l' atto di deliberamento.

Art. 42. Nessuno potrà essere ammesso agli incanti senza un deposito in danaro o in titoli di credito verso lo Stato per una somma corrispondente al decimo del prezzo, che serve di base all' incanto, e all' importo presuntivo delle spese di asta e di aggiudicazione.

Art. 43. Le spese d' incanto e di stipulazione del contratto, e della copia autentica di esso da servire per uso dell' Amministrazione, saranno a carico del compratore.

Art. 44. La parte speciale del capitolato dovrà contenere:

a) Le prestazioni da cedersi con tutte le indicazioni di cui al precedente art. 31;

b) Il prezzo di asta e la cassa presso la quale dovrà eseguirsi il pagamento;

c) La somma da aumentarsi al prezzo di vendita giusta l' art. 33;

d) L' importo degli arretrati non prescritti di annualità, di laudemi, e di altri accessori dipendenti dalle prestazioni da cedersi, colla dichiarazione che l' acquirente sarà obbligato di pagarne l' ammontare insieme al prezzo;

e) I documenti che l' Amministrazione si obbliga di conservare all' acquirente, e quelli che per circostanze speciali si riserva di ritenere presso di sè, salvo il diritto nell' acquirente di ispezionarli e levarne copia; ed infine

il notaio od archivio od ufficio pubblico che hanno in deposito i titoli relativi alle prestazioni in vendita, e l'indicazione di tali titoli;

f) Tutte le prescrizioni e condizioni, che si reputerà necessario d'introdurre, in riguardo alla natura ed alle circostanze speciali del reddito annuo, che si cede o si vende.

Art. 45. Nel primo incanto ogni partita costituirà un lotto.

Art. 46. L'apertura degli incanti per la vendita sarà fatta nota al pubblico mediante appositi avvisi.

Gli avvisi conterranno:

- a) l'indicazione giusta l'art. 31 delle prestazioni da vendersi;
- b) il prezzo sul quale si aprono gl'incanti;
- c) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà agli incanti, nonchè il luogo e l'ufficio ove saranno tenuti;
- d) l'ufficio presso il quale sono depositati i documenti relativi alla vendita;
- e) l'ammontare del deposito per cauzione dell'offerta e per spese d'asta e di aggiudicazione;
- f) la dichiarazione espressa che l'aggiudicazione sarà definitiva senza ammettersi successivi aumenti sul prezzo di essa;
- g) le principali condizioni della vendita di cui importa che il pubblico, secondo i vari casi, abbia cognizione;
- h) il modo con cui si procederà agli incanti.

Art. 47. L'avviso d'asta deve pubblicarsi almeno un mese prima del giorno fissato per l'incanto.

La pubblicazione degli avvisi sarà fatta dietro richiesta dell'intendente di finanza, del regio commissario o dei ricevitori demaniali a cura e sotto la diretta responsabilità dei sindaci dei Comuni nel territorio dei quali sono domiciliati i debitori delle prestazioni e situati i fondi obbligati e di quello nel quale devono seguire gli incanti.

La pubblicazione sarà rinnovata per tre volte entro il mese dalla prima pubblicazione.

Art. 48. Gli avvisi saranno pure pubblicati per una volta nel Bollettino Ufficiale della provincia, destinato a contenere le inserzioni ufficiali, per lotti il cui valore superi le L. 8000 ed altresì nella Gazzetta Ufficiale del Regno, se il valore dei titoli ecceda di L. 50,000.

Per la pubblicazione degli avvisi e per la trasmissione degli analoghi certificati all'autorità incaricata di presiedere all'asta si osserveranno inoltre le disposizioni portate dagli articoli 48 e 49 del regolamento 14 settembre 1862, n. 812, stato emanato per la esecuzione della legge 21 agosto di quell'anno, n. 793.

Art. 49. Gli incanti dovranno sempre essere tenuti negli uffici delle Intendenze di finanze se il prezzo dell'asta supera le L. 10,000.

Presiederà agli incanti l'intendente o chi ne fa le veci e stenderà il processo verbale un segretario dell'intendenza di finanza appositamente delegato.

Negli altri casi gli incanti potranno essere tenuti negli uffici delle sottoprefetture o preture.

Dovrà presiedere all'asta il sottoprefetto o il pretore o chi ne fa le veci, e vi interverrà un impiegato rappresentante l'Amministrazione creditrice.

Si procederà agli incanti o per schede segrete o per pubblica gara a giudizio dell'intendente di finanza o del regio commissario per le prestazioni dovute all'asse ecclesiastico di Roma.

Art. 50. Ogni offerta verbale in aumento non potrà essere minore di L. 25 pei valori il cui valore d'incanto stia fra le L. 2000 e le L. 5000; di L. 50 sino a L. 10,000; di L. 100 fino a L. 50,000; di L. 200 fino a L. 100,000; e di L. 500 per ogni somma maggiore.

Per lotti il cui il prezzo di asta è inferiore alle L. 2000 l'importo minimo delle offerte sarà determinato nella parte speciale del capitolato.

Art. 51. In tutto quanto riguarda gli incanti si dovranno inoltre osservare le norme stabilite dagli articoli 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 60, 61, 62 e 63 del succitato regolamento 14 settembre 1862, n. 812.

Art. 52. All'intendente di finanza o al regio commissario spetterà di riunire più partite a comporre un lotto, e di ridurre la base dell'asta di un decimo od anche di due decimi per sperimentare un secondo incanto a termini dell'art. 2 della legge.

Il secondo incanto dovrà aver luogo coll'intervallo non minore di un mese dal giorno in cui il primo incanto rimase deserto.

Art. 53. Qualora il secondo incanto rimanesse deserto, si procederà, sempre con intervallo non minore di un mese, al terzo, senza variare la composizione del lotto, ma ad una base inferiore nei limiti di tre decimi o quattro decimi del prezzo a giudizio del regio commissario o della intendenza di finanza.

Si procederà alla pubblicazione degli avvisi e alla celebrazione del secondo e del terzo incanto nel modo medesimo stabilito per l'esperimento del primo.

Art. 55. Se neppure al terzo incanto sarà avvenuto il deliberamento, si potrà procedere alla vendita per mezzo di licitazione privata o di semplice trattativa, osservate le norme del regolamento della contabilità dello Stato.

Art. 56. Ogni qualvolta il compratore ne faccia domanda, e nel caso di vendita a trattativa privata, anche quando l'Amministrazione lo avesse a richiedere si farà luogo alla formale stipulazione del contratto nei modi stabiliti dagli articoli 105, 106 e 107 del regolamento di contabilità generale o mediante atto notarile.

In difetto di tale domanda si procederà all'approvazione del contratto di aggiudicazione in seguito ad incanto pubblico o dell'atto di privata trattativa, i quali terranno luogo; per ogni effetto legale, della contrattuale stipulazione.

Art. 57. L'approvazione è riservata al ministero delle finanze ed alla Direzione generale del Fondo per il culto, sentito il Consiglio di Stato, quando il valore supera le lire 8000, e la vendita segna a licitazione o trattativa privata.

L'approvazione delle altre vendite è delegata al prefetto della Provincia, udito il Consiglio di prefettura.

Per le vendite d'interesse del Commissario per la liquidazione dell'asse ecclesiastico di Roma, l'approvazione avrà luogo nelle forme portate nei suoi regolamenti.

Art. 58. L'ufficio incaricato della riscossione, appena avrà ricevuto partecipazione dell'approvazione dell'atto di deliberamento, ne renderà informata la parte interessata, diffidandola ad eseguire entro trenta giorni il pagamento dell'intero suo debito per prezzo accessori e spese.

Art. 59. Il pagamento sarà fatto nella cassa indicata nel capitolato.

Eseguito il pagamento dell'intero debito, l'ufficio innanzi al quale avvenne l'aggiudicazione disporrà perchè sia restituito il deposito a garanzia dell'offerta, e perchè vengano consegnati all'acquirente i documenti che l'Amministrazione venditrice si è obbligata di rilasciare.

Art. 60. Ritardandosi di tre mesi il pagamento del prezzo, si procederà

nella forma dell'art. 82 del regolamento 14 settembre 1862, a nuovi incanti del lotto acquistato a rischio e pericolo dell'aggiudicatario.

Art. 61. L'aggiudicatario inadempiente perderà il deposito fatto, e sarà tenuto al pagamento delle spese dei nuovi incanti, eccettuate quelle della stipulazione del contratto e delle copie dei documenti, che saranno a carico dei nuovi aggiudicatari.

Esso sarà inoltre obbligato a pagare la differenza in meno fra il prezzo della vendita e quello della rivendita e a rifondere ogni altro danno che fosse derivato dal suo inadempimento.

Il debito dell'aggiudicatario inadempiente per ispeze, per differenza di prezzo e per altri danni, si farà constare mediante certificato dell'Amministrazione venditrice.

APPENDICE I al n. 120.

Legge 2 luglio 1896, n. 268 che proroga i termini per l'affrancamento dei canoni, censi, livelli ed altre prestazioni perpetue; e dispone circa le censuazioni dei beni già ecclesiastici in Sicilia.

Art. 1. È prorogato al 1° luglio 1899 il termine stabilito con la legge 29 giugno 1893, n. 347, per la cessione od alienazione, giusta l'articolo 10 della legge 29 gennaio 1880, n. 5253, dei canoni, censi, livelli ed altre prestazioni non affrancate in confronto del demanio, del fondo per il culto o dell'azienda dell'asse ecclesiastico in Roma.

Fino a quando non sia seguita l'aggiudicazione per la cessione o la vendita delle dette rendite o prestazioni, potranno i debitori delle medesime domandare l'affrancazione secondo le norme e coi privilegi di tasse ed esenzione di emolumenti stabilite dalle citate leggi 29 gennaio 1880 e 29 giugno 1893.

Art. 2. Nelle provincie dell'isola di Sicilia, sui fondi, o parte dei fondi di provenienza ecclesiastica ai quali sia applicabile la legge 10 agosto 1862, n. 742, l'Amministrazione demaniale può farne la concessione in enfiteusi a trattative private, purchè il canone da corrispondersi non sia superiore a lire trecento.

L'Amministrazione demaniale e quella del fondo pel culto potranno concedere di nuovo in enfiteusi i fondi già censiti e ritornati per qualunque motivo in possesso dell'Amministrazione direttaria.

Art. 3. Nelle operazioni di censuazione e di ricensuazione saranno osservate le procedure della predetta legge 10 agosto 1862. I tre incanti saranno però ridotti a uno solo, e le funzioni delle commissioni circondariali e dei tribunali saranno esercitate dall'intendenza di finanza coi metodi e procedure in uso per le vendite.

Art. 4. È proibita la concessione in enfiteusi di più lotti alla stessa persona. L'enfiteuta avrà l'obbligo di coltivare direttamente il fondo, oppure di tenerlo a mezzadria, e non potrà cederlo a terzi senza il consenso dell'Amministrazione concedente.

Art. 5. Per l'affrancamento dei canoni delle censuazioni e ricensuazioni vecchie e nuove saranno applicate le leggi 29 gennaio 1880 e 29 giugno 1893, citate nell'art. 1.

APPENDICE II al n. 120.

R. Decreto 10 novembre 1907 n. 484 che approva il testo unico delle leggi 2 agosto 1897 n. 382, 28 luglio 1902 n. 392, 14 luglio 1907 n. 562 contenenti i provvedimenti per la Sardegna.

TITOLO I.

CREDITO AGRARIO

CAPO I.

CASSA ADEMPRIVILE.

ART. 1.^o

(Art. 1.^o legge 14 luglio 1907, n. 562).

La cassa ademprivile istituita nelle provincie di Cagliari e di Sassari tiene luogo e compie anche gli uffici delle casse provinciali di credito agrario create con la legge 15 luglio 1906, n. 383.

Ciascuna cassa ademprivile costituisce un ente morale autonomo ed ha per oggetto:

1.^o di provvedere alla destinazione e quotizzazione dei beni di origine ademprivile di cui negli articoli 2 e 4;

2.^o di fare anticipazioni in denaro e in natura ai frumentari e nummari, alle casse agrarie ed ai consorzi agrari per gli scopi e con le norme stabilite dalla presente legge e dal regolamento;

3.^o di fare anticipazioni agli enfiteuti, di cui nell' art. 4, e alle società cooperative agrarie o affini, purchè le anticipazioni stesse servano esclusivamente alla costruzione di case coloniche o di gruppi di case, di stalle razionali, di strade poderali, di opere per provvedere i fondi di acqua potabile o di irrigazione, ovvero a piantagioni legnose agrarie, a rimboschimenti, ad acquisti

di bestiame e di strumenti di lavoro, di materie prime ed in generale di scorte, alla unione o alla chiusura con muri e siepi dei terreni aperti. Le anticipazioni riguardanti strumenti di lavoro, sementi, concimi ed altre scorte potranno essere somministrate in natura, computando gli oggetti a prezzo di costo;

4.º di fare anticipazioni ai proprietari e conduttori di terre per la costruzione di case coloniche e di stalle razionali, non che per il nuovo impianto e per la ricostituzione a vitigni americani di vigneti distrutti dalla fillossera e appartenenti a piccoli proprietari, come pure per l'innesto di olivastri. Qualora i fondi siano esuberanti potranno farsi anticipazioni per l'impianto di oliveti, mandorleti e frutteti. Le anticipazioni per i primi due oggetti saranno fatte a misura che procederanno i lavori di costruzione, nè potranno per ciascun proprietario o conduttore di terre superare un limite massimo da fissarsi ogni anno dal Consiglio d'amministrazione della cassa, sotto la sua responsabilità, con l'approvazione del Ministero di agricoltura, industria e commercio.

Tutte le anticipazioni saranno garantite dal privilegio speciale o da ipoteca, a norma delle leggi 23 gennaio 1887, n. 4276, e 29 marzo 1906, n. 100.

Sulle somme che la cassa somministrerà agli enti e ai privati investiti delle enfiteusi, sarà corrisposto un interesse non superiore al 4 per cento. Tali somministrazioni, secondo la natura di esse, saranno ammortizzabili in un periodo non eccedente i cinquant'anni, mediante annualità costanti comprensive del capitale e dell'interesse, nei modi che saranno stabiliti nel regolamento.

I prestiti per la costruzione di case coloniche e di stalle razionali saranno concessi alla ragione del 2,50 per cento.

La differenza fra questo interesse normale del 4 per cento sarà rimborsata alla cassa dallo Stato.

Sarà all'uso stanziata la somma occorrente nel bilancio del Ministero di agricoltura, industria e commercio.

Un impiego diverso da quello per cui le somme sono state mutate a tenore di questo articolo, produrrà la decadenza dal beneficio del termine e il divieto di avvalersi della cassa per un tempo non inferiore a due anni.

ART. 2.^o

(Art 2.^o legge 14 luglio 1907, n. 562).

Il patrimonio delle due casse ademprivili è costituito:

1.^o da una somma di tre milioni di lire da prelevarsi dagli avanzi degli esercizi 1906-907, 1907-908, 1908-909 e da iscriversi nei relativi stati di previsione del Ministero di agricoltura, industria e commercio, mediante decreti del ministero del tesoro, da registrarsi alla Corte dei conti. Di detta somma lire 1,800,000 sono assegnate alla cassa di Cagliari e lire 1,200,00 a quella di Sassari.

Su questo fondo, per dieci anni dalla data dell'ultimo versamento, le casse non corrisponderanno alcun interesse allo Stato, dall'undicesimo anno in poi e per la durata di cinquant'anni, corrisponderanno l'interesse del 2 per cento. Nello stesso periodo di tempo si provvederà al rimborso, con le norme che saranno stabilite nel regolamento;

2.^o da tutti i beni di origine ademprivile, liberi di servitù, condominio, od altro onere;

3.^o da una somma eguale alla metà dell'imposta erariale sui terreni iscritti nei ruoli per il 1905, a norma dell'art. 6 della legge 15 luglio 1906, n. 332, e dagli avanzi eventuali di cui nel primo capoverso dell'art. 7 della legge stessa;

4.^o dai titoli di rendita pubblica nominativa nei quali la cassa dovrà investire le somme ricavate dalla vendita dei beni, di cui al n. 2, che fosse ritenuto utile di alienare.

Sul fondo di lire 1,200,000 spettante alla cassa ademprivile di Sassari, il Ministero del tesoro preleverà la somma corrispondente a quella sinora anticipata alla detta cassa dalla cassa dei depositi e prestiti e la verserà a questa estinzione della anticipazione fatta; la somma rimanente sarà attribuita alla cassa di Sassari.

La somma di cui al n. 3 non potrà essere impiegata che nelle operazioni indicate al n. 2 dell'art. 1.^o e in anticipazione agli enfiteuti e alle società cooperative agrarie di cui al n. 3 dello stesso articolo, per acquisto di bestiame, di strumenti da lavoro, di materie prime e di altre scorte.

Delle operazioni fatte con la somma predetta dovrà tenersi contabilità separata.

ART. 3.

(Art. 3.º legge 11 luglio 1907, n. 562).

I proventi ordinari della cassa ademprivile sono i seguenti:

- 1.º gl'interessi sulle anticipazioni fatte a norma dell'art. 1.º;
- 2.º i canoni sui terreni concessi in enfiteusi, e la rendita netta dei boschi di cui nell'art. 4.

Potrà essere autorizzata dal Consiglio di amministrazione della cassa la affrancazione dei terreni formanti il patrimonio di essa, ai termini dell'articolo precedente, trascorsi sessant'anni dalla concessione enfiteutica e quando sia accertato da rapporto del direttore della cattedra ambulante della buona coltura del fondo da cedersi.

In questo caso il prezzo dell'affrancazione andrà in aumento del patrimonio dell'istituto.

Il 10 per cento degli utili netti di ogni esercizio sarà destinato a formare il fondo di riserva.

ART. 4.

(Art. 4 legge 14 luglio 1907, n. 522 e art. 6, legge 2 agosto 1897, n. 382).

L'amministrazione della cassa ademprivile divide i beni di cui al n. 2 dell'art. 2, secondo le condizioni locali, in tre categorie. Quelli della prima categoria saranno consegnati alle ispezioni forestali per essere rimboscati ai termini dell'art. 56 a spese del Ministero di agricoltura; quelli della seconda categoria, cioè i boschivi, saranno sorvegliati dagli stessi uffici forestali, secondo le buone regole d'arte ed a spese dello Stato, migliorati ed amministrati dalla cassa stessa. Quelli della terza categoria saranno ripartiti in quote di estensione diversa, ma per quanto è possibile, non inferiore a cinque ettari e dalla stessa amministrazione concessi in enfiteusi, con preferenza ai proprietari e coltivatori delle singole circoscrizioni.

Tali disposizioni non si applicano a quei beni di origine ademprivile che i comuni possiedono e dichiareranno di voler ritenere, obbligandosi, se boschivi, a conservarli tali coltivandoli e sfruttandoli secondo le norme di coltura silvana, con divieto di taglio raso od a rotazione, se non interviene il parere favorevole dell' ispettorato forestale e l'approvazione del Ministero di agricoltura; gli altri saranno lasciati in piena ed assoluta proprietà dei comuni, colle norme da fissarsi nel regolamento, quando servono ai bisogni agrari della popolazione. Se rimboscabili verranno consegnati all' ispettorato forestale per procedere al rimboschimento nell' interesse dei comuni, che concorreranno nella spesa pel 50 per cento.

L' enfiteuta assume l' obbligo, sotto pena di decadenza, di coltivare o dirigere personalmente la coltivazione della sua quota. La mancanza di coltivazione per il servizio militare, per malattia o per altra causa indipendente dalla propria volontà, non importa decadenza.

I concessionari, sotto pena di rescissione, come nell' articolo seguente, non potranno, per un periodo di 60 anni, cedere, alienare sotto qualsiasi forma, sottoporre ad ipoteca, dividere o concedere ad anticresi ad altri i beni ad essi concessi, e sarà nullo, in modo assoluto, qualunque contratto stipulato durante i 60 anni all' oggetto indicato. Quando però concorrano speciali condizioni, che saranno in via di massima prestabilite dall' amministrazione della cassa, la stessa potrà permettere ai concessionari di cedere ad altri, anche durante i 60 anni, i beni ad essi concessi.

Tale cessione deve sempre farsi con l' obbligo, nel nuovo enfiteuta di coltivare o dirigere personalmente la coltivazione della sua quota.

Le somme percepite dallo Stato, per i prodotti del taglio di boschi, per fitti e prezzi di cessione dei beni e per cause eventuali diverse, dal 26 agosto 1897 in poi, saranno restituite al netto delle spese, alla cassa ademprivile. La cassa sarà di pieno diritto surrogata nei diritti dello Stato verso i terzi.

Durante il tempo in cui i beni di origine ademprivile rimangono in possesso della cassa, lo Stato rimborserà alla medesima l' ammontare dell' imposta fondiaria erariale, che questa avrà annualmente pagata per i beni da essa amministrati.

La riscossione delle rendite, fitti, canoni ed altro da parte della cassa, sarà fatta con le norme, con la procedura e con i privilegi fiscali stabiliti dalle vigenti leggi per la riscossione delle imposte dirette. Contro i morosi si potrà

procedere, dietro richiesta della cassa, dall'esattore del comune nel quale sono gli immobili.

Il pagamento del canone enfiteutico comincerà a decorrere dopo il 4° anno della concessione.

Gli atti di concessione saranno fatti in carta libera e con tassa fissa di una lira. I verbali di assegno ai quotisti saranno trascritti nella conservazione delle ipoteche mediante il solo diritto fisso di lira una.

ART. 5.

(Art. 5, legge 2 agosto 1897, n. 382).

Nei capitolati di concessione verranno iscritti patti e condizioni intesi a promuovere la costruzione di case coloniche e di stalle e le colture agrarie forestali, in armonia ai bisogni ed alle condizioni agrarie locali.

Nello stabilire le quote la cassa speciale dovrà fissare le vie ed i passaggi per accedere alla strada pubblica, ad un fiume, ad una fonte, ad una casa o ad altro che possa riuscire di vantaggio comune.

L'inadempimento delle condizioni, nei termini fissati, trae seco la rescissione del contratto senza diritto a compensi per i miglioramenti eseguiti, salvo che si tratti di casi di forza maggiore, come inabilità al lavoro, morte del capostipite con figli minorenni, nel qual caso vi è diritto a compenso.

La rescissione, promossa dall'amministrazione della cassa e gli eventuali compensi, come sopra, saranno pronunziati dalla giunta d'arbitri.

ART. 6.

(Art. 8, legge 28 luglio 1902, n. 342).

Quando col ricavato dei fondi enfiteutici e col prezzo dei riscatti che le competono la cassa adempirivile venga ad essere fornita di fondi propri, potrà anche, prelevato quanto occorre per il servizio di ammortamento delle anticipazioni fatte dallo Stato, accordare premi e sussidi gratuiti agli investiti dell'enfiteusi al fine di incoraggiare la costruzione di case coloniche o di gruppi di case, di stalle razionali, la coltura agraria intensiva ed i rimboschimenti.

TITOLO II.

CAPO I.

MIGLIORAMENTO AGRARIO.

ART. 30.

(Art. 30, legge 14 luglio 1907, n. 562).

I beni delle Cussorgie, in possesso di fatto dei Cussorgiali al 1° gennaio 1906, saranno dalla cassa ademprivile dati in enfiteusi perpetua con un canone annuale non superiore all'imposta fondiaria gravante sullo stesso terreno a quelli fra essi che ne facciano domanda entro sei mesi dalla pubblicazione del regolamento per la esecuzione della presente legge, con l'obbligo dei miglioramenti agrari nei terreni coltivabili, e della conservazione e miglioramento dei boschi nei terreni destinati ad uso forestale.

A coloro che preferiscono avere sui terreni attualmente posseduti la piena e libera proprietà, la cassa avrà l'obbligo di recederla mediante il pagamento in suo favore della somma complessiva di cinque annualità d'imposta fondiaria.

Agli effetti della precedente disposizione i suddetti possessori saranno preferiti a chiunque vanti diritti risultanti da titolo non congiunto a possesso di fatto. Ove concorrano con possessori di fatto muniti di titolo saranno gli uni e gli altri mantenuti al possesso dello stesso stato, condizione e proporzione prima goduto.

ART. 31.

(Art. 34 e 35, legge 14 luglio 1907, n. 562, e art. 14 legge 2 agosto 1887, n. 382).

Le transazioni, le concessioni enfiteutiche e le decisioni arbitrali sono soggette ad una tassa fissa di registrazione di una lira.

Gli atti di permuta e di compra-vendita, fatti nel termine di dieci anni dal 7 agosto 1907, aventi lo scopo di riunire in un solo appezzamento dello stesso proprietario terreni frazionali di origine adempribile, saranno del pari soggetti ad una tassa fissa di una lira.

Alla stessa tassa saranno anche soggetti, per lo stesso periodo di tempo, gli atti di permuta e le compra-vendite, intese ad arrotondare, ma per non più di dieci ettari, il tenimento di uno stesso proprietario.

La disposizione predetta è estesa pure alle permuta e compra-vendite fino a venti ettari, quando si comprovi che sui primi 10 ettari fu fabbricata la casa colonica o stalla.

Fino a che nelle provincie sarde non sia stato attuato il nuovo catasto rustico, non si farà luogo alla reimposizione dell'imposta sgravata, e conseguentemente verrà ridotto in proporzione il contingente stabilito dalla legge di congruaglio del 14 luglio 1864, n. 1831.

ART. 32.

(Art. 16, legge 2 agosto 1897, n. 382).

Durante il periodo di 20 anni dal giorno della immissione in possesso dei terreni concessi in virtù della presente legge, la casa colonica abitata dal concessionario, la stalla annessa, ed una zona di terreno di cinque ettari, non saranno soggetti ad esecuzione per qualunque credito all'infuori dei crediti dichiarati privilegiati dall'articolo 1962 del codice civile e dei contributi consorziali esigibili coi privilegi fiscali.

ART. 33.

(Art. 16, legge 2 agosto 1897, n. 332).

Ai coltivatori che ne facessero richiesta, per opera di bonificazione, irrigazione e trasformazione agraria, potrà essere concessa, dall'amministrazione carceraria, con le cautele e con le condizioni in esse stabilite, l'opera dei con-

dannati alla reclusione, che sono ammessi, secondó la disposizione dell'art. 14 del codice penale, a scontare una parte della pena in opere pubbliche o private.

ART. 34.

(Art. 17, legge 2 agosto 1897, n. 383).

L'amministrazione carceraria potrà stabilire in Sardegna colonie penali mobili per modificare e ridurre a colture i terreni ex-ademprivili e cederli poi ai piccoli proprietari ripartiti in lotti, sopra ognuno dei quali vi sia una casa ed una stalla proporzionate all'estensione del podere.

ART. 35.

(Art. 18, legge 2 agosto 1897, n. 382).

Le colonie penali della Sardegna, che già esistono nei terreni ex-adempri-vili, verranno, quanto più sarà possibile, ordinate e trasformate in modo che rispondano ai fini dell'articolo precedente.

APPENDICE III al n. 120.

Regolam. 29 maggio 1898, n. 336 per l'applicazione della legge 2 agosto 1897, n. 382 pel miglioramento agrario della Sardegna.

Art. 15. Compiuti questi atti, alla Giunta d'arbitri, a tenore dell'ultimo comma dell'art. 7 della legge, resta affidato l'incarico di giudicare col rito sommario delle rescissioni di contratto per l'inadempimento delle condizioni nei termini fissati, e di pronunziare le sue decisioni sugli eventuali compensi ed in genere su tutte le contestazioni fra il consiglio di amministrazione della Cassa ademprivile e gli enfiteuti.

Art. 29

Identificati i terreni della seconda categoria, devoluti definitivamente alla Cassa, la commissione tecnica in ciascuna provincia provvederà, comune per

comune, alle seguenti operazioni, da tracciarsi sulle mappe allegare agli elenchi dei beni stessi:

a) reparto dei beni in quote capaci di essere utilmente concesse ad enfiteusi e non inferiori a cinque ettari;

b) formazione dei capitali per cui si concedono le singole quote, inserendosi le condizioni intese a promuovere la costruzione di case coloniche e di stalle che possano soddisfare ai precetti della igiene e della zootecnia; in dicendo le colture agrarie di piante erbacee ed arboree stimate meglio remuneratrici.

Nel procedere a questo lavoro la commissione tecnica chiederà informazioni esatte ai sindaci, ai comizii agrarii ed ai pratici agricoltori, e terrà conto delle peculiari condizioni agrarie locali, mirando specialmente a favorire la formazione dei piccoli centri di popolazione a tenore dell'articolo 12 della legge.

Nel fare il reparto curerà che ogni quota sia possibilmente libera da servitù, fissando le vie ed i passaggi ed avvertendo che le acque possano ripartirsi egualmente tra le diverse quote; che le quote di peggiore qualità siano più estese e che le quote capaci di irrigazione siano invece limitate, per modo da permettere la coltura intensiva.

Art. 30. Allorchè il reparto dei terreni di un comune sia terminato, il consiglio di amministrazione della Cassa procederà per quel comune in una sola volta per tutte le quote di esso, alla concessione. A tale fine si pubblicherà l'avviso di concorso alla assegnazione di tali quote nella Gazzetta ufficiale del Regno, nei fogli degli annunci legali dell'isola e nell'albo pretorio di ciascun comune nel quale sono situati i beni.

A cura dei prefetti del Regno si darà la massima pubblicità a tali concorsi di concessione, specialmente nei comuni ove è numerosa la emigrazione.

Art. 31. Coloro che intendono concorrere ne faranno domanda in carta libera al presidente del consiglio di amministrazione della Cassa dichiarando:

- a) nome, cognome, patria, età, professione e stato di famiglia;
- b) aumento offerto sul canone enfiteutico;
- c) dichiarazione di obbligarsi, sotto pena di decadenza, a coltivare o dirigere personalmente la coltivazione della quota concessa;

d) tutte quelle altre notizie e proposte che si stimeranno utili.

La presidenza della Cassa, spirato il termine fissato nello avviso di con-

corso, riunirà il consiglio di amministrazione che delibererà sulle domande presentate, dopo assunte le informazioni che stimerà opportune.

Distribuiti tutti i terreni in un comune, e fatti in carta libera gli atti di concessione, si redigerà il verbale di consegna ai quotisti.

Art. 32. Contro le deliberazioni del consiglio di amministrazione della sezione della Cassa in merito alla concessione delle quote di terreno, è ammesso il ricorso al prefetto che risolverà la controversia con motivato decreto, sentita la Giunta provinciale amministrativa.

Contro il decreto del prefetto non è ammesso ricorso nè ordinario nè straordinario.

Art. 33. In caso di mancato pagamento dei canoni enfiteutici si procederà a tenore dell'art. 7 della legge, rescindendo il contratto dietro sentenza della giunta d'arbitri.

APPENDICE IV al n. 120.

*Legge 31 marzo 1904, n. 140 che emana provvedimenti
a favore della provincia di Basilicata.*

TITOLO III.

PROVVEDIMENTI PER L'AGRICOLTURA

Art. 25. I beni di patrimonio erariale e provinciale messi a disposizione della Cassa provinciale di credito agrario saranno prima divisi in due categorie, cioè terreni sottoposti al vincolo forestale e terreni liberi.

I terreni vincolati saranno consegnati all'Ispezione forestale per essere rimbosecati a termine del successivo art. 45. I terreni liberi saranno alla loro volta divisi in due parti, quelli ai quali conviene la coltura silvana, che verranno consegnati alla ispezione forestale come i precedenti; e quelli adattati per coltura agraria, che saranno a cura dell'amministrazione della Cassa ripartiti in quote di estensione diversa, e dalla stessa amministrazione concessi ad enfiteusi giusta le norme prescritte dagli articoli seguenti.

Il canone dovuto sarà indivisibile.

Le dette quote potranno essere anche vendute dall'amministrazione della Cassa provinciale, sempre con l'obbligo dei miglioramenti, concedendo il pagamento a rate comprendenti l'interesse e l'ammortamento.

Art. 26. L'enfiteuta o l'acquirente assume l'obbligo, sotto pena di decadenza, di coltivare la sua quota o dirigerne personalmente la coltivazione.

La mancanza di coltivazione per servizio militare, per malattia o per altra causa indipendente dalla volontà del concessionario, non porta decadenza.

I concessionari, sotto pena di risoluzione, come all'art. 31, non potranno per un periodo di vent'anni cedere, alienare sotto qualsiasi forma, sottoporre ad ipoteca, o concedere ad antieresi ad altri i beni ad essi concessi, e sarà nullo qualunque contratto stipulato durante il ventennio all'oggetto suindicato.

Quando però concorreranno speciali condizioni, che saranno in via di massima prestabilite dall'amministrazione della Cassa, la stessa potrà permettere ai concessionari, previa l'approvazione del Ministero di agricoltura, di cedere ad altri, anche durante il ventennio, i beni ad essi concessi.

Tale cessione deve sempre farsi coll'obbligo, nel nuovo enfiteuta o acquirente di coltivare o dirigere personalmente la coltivazione della sua quota.

Il pagamento del canone enfiteutico, nei primi quattro anni della concessione, sarà della metà del canone convenuto; e nel caso di vendita la metà delle rate di prezzo, dovuta per gli anni medesimi, sarà ripartita in aumento delle rate successive.

Art. 27. Le concessioni enfiteutiche da accordarsi in base alle disposizioni dei precedenti articoli dovranno essere sottoposte alle seguenti norme:

a) il fondo non potrà essere di una estensione superiore a quindici ettari;

È vietata qualsiasi più estesa concessione alla medesima persona.

b) il contratto di enfiteusi dovrà riportare l'approvazione del commissario civile di cui al titolo VII della presente legge;

c) è vietato qualsiasi patto di rinuncia ad indennità per miglioramenti arrecati al fondo;

d) il diritto di affrancazione non potrà essere esercitato dall'enfiteuta e dai suoi creditori se non decorso il periodo di 60 anni dalla data della concessione enfiteutica.

Art. 28. In tutte le enfiteusi in perpetuo fra privati, che si stipulino nella

provincia di Basilicata, sarà ammessa la rinunzia per 60 anni al diritto di affrancazione di cui all'art. 1564 del codice civile, a condizione che:

a) la prima concessione sia fatta a chi lavora direttamente e personalmente il fondo;

b) il fondo abbia una estensione non superiore ai 15 ettari.

Art. 29. I beni patrimoniali dei comuni saranno pure divisi nelle due categorie di terreni soggetti al vincolo forestale e terreni liberi tenuto conto delle condizioni locali.

I terreni liberi, i quali nel giorno della pubblicazione della presente legge non siano stati, ai termini dell'art. 160 della legge comunale e provinciale, ridotti a coltura, saranno con pubblici incanti alienati o dati in enfiteusi.

Il commissario civile provocherà dai comuni l'alienazione o la concessione in enfiteusi, le quali dovranno essere autorizzate dalla Giunta provinciale amministrativa.

Art. 31. Nei capitolati di concessione verranno iscritti patti e condizioni intese a promuovere la costruzione di case coloniche e di stalle, il bonificamento dei terreni acquitrinosi e le colture agrarie e forestali, in armonia ai bisogni ed alle condizioni agrarie e locali.

Nello stabilire le quote, la Cassa dovrà fissare le vie ed i passaggi da lasciarsi per accedere alla strada pubblica, ad un fiume, ad una fonte, ad una casa o ad altro che possa riuscire di vantaggio comune.

L'inadempimento delle condizioni nei termini fissati trae seco la risoluzione del contratto, senza diritti a compenso pei miglioramenti eseguiti, salvo che si tratti di casi di forza maggiore, come l'inabilità al lavoro o la morte del capostipite con figli minorenni, nei quali casi vi è diritto a compenso. La risoluzione, promossa dalla amministrazione della Cassa, e la decisione sugli eventuali compensi come sopra, saranno pronunziate dal prefetto. Contro il provvedimento che dichiara la risoluzione, è ammesso, entro un mese, il ricorso al Ministero di agricoltura, industria e commercio, nei modi stabiliti dal regolamento.

TITOLO IV.

PROVVEDIMENTI TRIBUTARI

Art. 66. Per i comuni della provincia di Basilicata, nei quali al 1° gennaio 1905 saranno compiute le operazioni di misura, qualificazione, classificazione e classamento, la Direzione generale del catasto farà eseguire dai propri periti e con procedimenti speditivi tariffe d'estimo provvisorie da applicarsi ai risultati del classamento per determinare una nuova rendita imponibile complessiva dei comuni suddetti.

Mediante il confronto dell'imposta erariale attuale con quella risultante dall'applicazione dell'aliquota dell'8,80 per cento alla rendita imponibile provvisoria determinata nel modo come sopra indicato, sarà stabilito, separatamente per ogni circondario, la riduzione percentuale da accordarsi, a cominciare dal 1° gennaio 1906 e fino all'attuazione del nuovo catasto, a tutti i contribuenti attuali iscritti nei ruoli dei terreni della provincia, ciascuno per una rendita imponibile complessiva non superiore alle lire ottomila.

Nel computo delle lire ottomila di rendita imponibile non sarà compresa la rendita dei fondi concessi in enfiteusi giusta le disposizioni della presente legge.

.....

Art. 74. Gli atti di concessione e di enfiteusi, di cui negli articoli 25, 26, 27, 28 e 29 saranno registrati con tassa fissa di una lira.

I verbali di assegno saranno trascritti nella conservatoria delle ipoteche, mediante il solo diritto di una lira.

Le transazioni enfiteutiche sono soggette ad una tassa di registrazione di una lira.

.....

Per tutti gli atti contemplati nel presente articolo si farà luogo alla esenzione delle volture catastali senza percezione di diritti e tasse.

.....

APPENDICE V al n. 120.

Regolamento 26 marzo 1905, n. 173 per l'esecuzione della legge 31 marzo 1904, n. 140, portante procedimenti speciali a favore della provincia di Basilicata.

TITOLO IV.

PROVVEDIMENTI PER L' AGRICOLTURA

CAPO I.

BENI DI PATRIMONIO ERARIALE, PROVINCIALE E COMUNALE

Art. 166. I terreni riconosciuti più adatti alla coltura agraria sono, a cura dell'amministrazione della Cassa provinciale, concessi in enfiteusi, in conformità degli articoli 25, 26 e 27 della legge, con l'obbligo dei miglioramenti prescritti in appositi capitolati proposti dalla commissione tecnica di cui all'art. 164, ed approvati dal commissario civile.

La Cassa potrà pure procedere alla vendita dei terreni, ai termini dello articolo 25 della legge, previo parere favorevole del consiglio del commissariato, nel qual caso il prezzo potrà essere pagato in rate annuali, comprensive di capitale e d'interesse, in un periodo di tempo non superiore a 20 anni.

In ogni caso la concessione in enfiteusi o la vendita sarà effettuata mediante pubblici incanti sulla base dei capitolati di cui nella prima parte del presente articolo. L'incanto sarà reso noto mediante avviso inserito, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'asta, nel foglio degli annunci legali della provincia e pubblicato in ciascun comune, ove sono situati i terreni da concedersi in enfiteusi o da vendere.

La trattativa privata non sarà consentita se non dopo riusciti due esperimenti d'asta.

Nel caso di inadempimento delle condizioni prescritte ai sensi dell'art. 31 della legge, il decreto del prefetto, col quale è pronunziata la risoluzione del contratto, è notificato per mezzo del messo comunale alle parti interessate.

Dalla data della notificazione decorre il termine di un mese per il ricorso

al Ministero di agricoltura, industria e commercio, il quale pronuncia definitivamente, sentita la commissione centrale consultiva ed il Consiglio di Stato.

Art. 170. I terreni che, mediante i lavori idraulici lungo il corso dei fiumi, saranno guadagnati negli attuali alvei improduttivi, dovranno, a cura del commissariato, essere consegnati alla Cassa provinciale di credito agrario, redigendone verbale, al quale sarà allegato il tipo della località.

L'amministrazione della Cassa, mediante avviso inserito nel foglio degli annunci legali della provincia e pubblicati in ciascun comune ove sono situati i terreni per un periodo di tempo non inferiore ai tre mesi, rende noto al pubblico l'elenco dei terreni disponibili perchè i proprietari confinanti possano in quel termine far valere i loro diritti di preferenza all'acquisto.

Nell'elenco sarà indicato il prezzo dei terreni corrispondente alla fronte delle singole proprietà, determinato in base a stima compilata dal genio civile.

Il pagamento del prezzo di acquisto potrà farsi anche a rate.

Scaduto il suddetto termine, i terreni che non siano stati richiesti in acquisto dai proprietari, saranno concessi in enfiteusi, a termine dell'art. 2 della legge.

La concessione in enfiteusi sarà fatta con l'obbligo di introdurre nei terreni quei miglioramenti che saranno prescritti in appositi capitolati approvati del commissario civile.

APPENDICE VI al n. 120.

Legge 15 luglio 1907, b. 383 concernente provvedimenti per le provincie meridionali, per la Sicilia e per la Sardegna.

TITOLO VI.

DISPOSIZIONI PER FAVORIRE L'ENFITEUSI E LA PROPRIETÀ COLTIVATRICE.

Art. 34. Potrà essere data dal Governo del Re mediante decreto reale a società anonime costituite, esclusi gli istituti di emissione, od a società anonime da costituirsi, l'autorizzazione a compiere le seguenti operazioni:

a) acquisti di fondi rustici nel Regno appartenenti a privati, agli isti-

tuti di emissione e loro crediti fondiari, e ad altri enti, per coltivarli, per concederli in affitto o in enfiteusi, e anche per rivenderli dopo averli migliorati o divisi, secondo le norme che verranno stabilite nel regolamento.

I fondi rustici degli istituti di emissione e loro crediti fondiari siti nelle provincie napoletane, siciliane e sarde e che saranno acquistati dalle società, verranno divisi in lotti e saranno preferibilmente conceduti in enfiteusi ovvero venduti per lotti ai coltivatori, ovvero saranno venduti per lotti in guisa da favorire la formazione di proprietà coltivatrici.

b)

Art. 38. Per le concessioni enfiteutiche disposte dall' art. 34 lettera a, si osserveranno le seguenti norme:

a) l' enfiteuta assume l' obbligo, sotto pena di decadenza, di coltivare il fondo o dirigerne personalmente la coltivazione.

La mancanza di coltivazione per servizio militare, per malattia o per altra causa indipendente dalla volontà dell' enfiteuta, non porta la decadenza.

Gli enfiteuti sotto pena di risoluzione o di perdita dei miglioramenti eseguiti, non potranno per un periodo di venti anni, cedere, alienare sotto qualsiasi forma, sottoporre ad ipoteca, concedere ad anticresi ad altri i beni ad essi concessi, e sarà nullo qualunque contratto stipulato durante il ventennio all' oggetto suindicato.

Però le società potranno, quando a loro giudizio concorreranno convenienti condizioni speciali, permettere ai concessionari di cedere ad altri, anche durante il ventennio, i beni ad essi concessi.

Tale cessione deve sempre farsi con l' obbligo, nel nuovo enfiteuta, di coltivare o dirigere personalmente la coltivazione del suo fondo.

b) il canone dovuto sarà indivisibile.

Il pagamento del canone nei primi quattro anni dalla concessione sarà della metà del canone convenuto; e la metà dovuta per gli anni medesimi sarà ripartita in aumento dei canoni successivi;

c) il fondo non potrà essere di una estensione superiore a quindici ettari.

È vietata qualsiasi più estesa concessione alla medesima persona;

d) è vietato qualsiasi atto di rinuncia ad indennità per miglioramenti arrecati al fondo;

e) il diritto di affrancazione non può essere esercitato dall' enfiteuta e

dai suoi creditori se non decorso il periodo di sessant'anni dalla data della concessione enfiteutica.

f) quando più eredi siano chiamati alla successione dell'enfiteuta, il fondo non si può dividere senza il consenso delle società.

Qualora esse neghino il consenso, il fondo sarà assegnato a quello fra i chiamati che offrirà il pagamento in denaro delle quote spettanti agli altri.

Se due o più fra i chiamati facciano tale offerta si procederà, dinanzi al pretore, alla estrazione a sorte per stabilire chi debba essere preferito.

Qualora nessuno dei chiamati voglia o possa fare l'offerta, il fondo sarà venduto a norma dell'art. 988 del codice civile. In tal caso l'acquirente subentra in tutti gli obblighi dell'originario enfiteuta.

Art. 39. Le società regolarmente costituite per l'esercizio delle operazioni indicate all'art. 34 godranno delle seguenti agevolanze fiscali:

1.º

4.º Gli atti di concessioni enfiteutiche di cui agli art. 34 e 38, quelli di cessione, di assegnazione e di vendita giudiziale contemplati nell'art. 38, saranno trascritti nella conservatoria delle ipoteche mediante il solo diritto fisso di una lira.

Per gli stessi atti si farà luogo alla esecuzione delle volture catastali senza percezione di diritti e tasse.

Art. 41. Le società sono autorizzate a valersi nelle procedure esecutive delle norme stabilite dalla legge per il credito fondiario compresa la facoltà di scrivere su carta da centesimi cinquanta gli atti relativi.

Art. 42. Nel decreto reale di concessione saranno stabilite le norme della vigilanza governativa sul funzionamento delle società allo scopo di assicurare la esecuzione della presente legge e dello statuto sociale.

Art. 43. In tutte le enfiteusi in perpetuo fra privati, che si stipulano nelle provincie dei compartimenti napolitano, siciliano e sardo, sarà ammessa la patteggiamento della indivisibilità del canone, e la rinunzia per 90 anni al diritto di affrancazione di cui all'art. 1564 del codice civile, a condizione che il fondo abbia una estensione non superiore a 15 ettari.

Art. 44. A tutti i contratti enfiteutici che saranno stipulati nelle provincie medesime, ed agli atti consequenziali, saranno applicate le agevolazioni fiscali determinate nell'art. 39, n. 4 della presente legge.

APPENDICE VII al n. 120.

Regolamento 9 aprile 1908 n. 176 per l'esecuzione del titolo IV della legge 15 luglio 1906, n. 383, contenente disposizioni per favorire l'enfiteusi e la formazione di proprietà coltivatrici.

TITOLO I.

COSTITUZIONE DELLE SOCIETÀ ED AUTORIZZAZIONE
GOVERNATIVA

Art. 1. L'autorizzazione a compiere le operazioni indicate nell'art. 34 della legge 15 luglio 1906, n. 383, potrà essere data mediante decreto reale:

- a) a società anonime già costituite, esclusi gli istituti di emissione;
- b) a società cooperative già costituite nella forma di società anonime;
- c) a società anonime da costituirsi con un capitale sottoscritto non minore di cinque milioni.

Art. 2. Lo statuto delle società predette, oltre a contenere le indicazioni richieste dal codice di commercio, deve determinare:

- a) le norme per l'aumento del capitale sociale, per le emissioni di obbligazioni e per il rimborso di esse;
- b) le norme per l'istituzione e la soppressione di filiali ed agenzie;
- c) la misura massima dell'interesse sulle operazioni attive e dell'interesse sulle obbligazioni;
- d) le norme per la eventuale costituzione di riserve speciali, oltre quella statutaria prescritta dalla legge.

Lo statuto deve, inoltre, indicare con ogni precisione, quali tra le operazioni consentite dalla legge la società intenda compiere, ed essere in tutto conforme alle disposizioni contenute nel titolo IV della legge stessa.

Art. 3. Le società anonime da costituirsi, per ottenere l'autorizzazione governativa a compiere le operazioni richiamate nel precedente articolo, devono presentare la relativa domanda al Ministero di agricoltura, industria e commercio, insieme all'originale o a una copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto; all'elenco nominativo dei componenti il consiglio d'amministra-

zione e il collegio dei sindaci ed ai certificati di nazionalità italiana degli amministratori che la posseggono, dei sindaci e del direttore.

Art. 4. Le società anonime già costituite e operanti nel Regno devono presentare, oltre ai documenti indicati nel precedente articolo, una copia del verbale dell'assemblea generale in cui fu deliberato di chiedere l'autorizzazione governativa a compiere le operazioni predette e di modificare lo statuto vigente per uniformarlo alla legge sovracitata; e una copia dell'ultima situazione dei conti e dell'ultimo bilancio approvato.

Art. 5. Il Ministero di agricoltura, industria e commercio, sentito il Consiglio di Stato, promuove il decreto reale che autorizza la società a compiere le operazioni e ne approva lo statuto o le modificazioni di esso.

Nel decreto reale di concessione saranno richiamati gli articoli del presente regolamento contenenti le norme della vigilanza governativa sul funzionamento della società.

Le successive modificazioni agli statuti sociali saranno pure approvate per decreto reale, sentito il Consiglio di Stato.

Art. 6. Gli atti costitutivi delle società, gli statuti, le modificazioni di essi, e i relativi decreti reali di approvazione e di autorizzazioni al compiere le operazioni, devono essere pubblicati nel bollettino ufficiale delle società per azioni.

Avvenuta la pubblicazione, il Ministero di agricoltura, industria e commercio ne darà notizia alla cancelleria del tribunale della circoscrizione nella quale la società ha stabilita la propria sede, affinchè ne sia presa nota nel registro delle società di cui nel titolo I. del regolamento per l'esecuzione del codice di commercio.

TITOLO II.

NORME PEL MIGLIORAMENTO E PER LA DIVISIONE DEI FONDI RUSTICI.

Art. 7. Le società, entro sei mesi da ogni singolo acquisto dei fondi rustici nel Regno, devono presentare al Ministero di agricoltura, industria e commercio la *descrizione* dei fondi acquistati, la quale deve indicare:

a) i confini, la estensione, il numero di mappa, le servitù, i pesi e le ipoteche di cui sono gravati i fondi;

- b) il numero e lo stato dei fabbricati, delle strade e dei fossi di scolo;
- c) le notizie intorno all'acqua potabile;
- d) l'estensione degli acquitrini e dei terreni soggetti alle inondazioni;
- e) il consorzio idraulico in cui i fondi sono compresi;
- f) la superficie rispettiva dei terreni seminativi, prativi, pascolivi e boscati;
- g) il numero e la quantità del bestiame e quant'altro concerne lo stato attuale del possesso.

Art. 8. Le società faranno speciale menzione di quei fondi che, per qualsiasi ragione, non si prestassero a lavori di miglioramento o all'impianto di una coltivazione razionale, oppure non potessero essere suddivisi, senza creare servitù di passaggio o di scolo.

Il Ministero di agricoltura, industria e commercio, a mezzo di periti tecnici, ha facoltà di far constare l'esattezza delle dichiarazioni fatte dalle società.

Art. 9. I fondi rustici degli istituti di emissione e loro crediti fondiari siti nelle provincie napoletane, siciliane e sarde, che saranno acquistati dalle società, verranno divisi in lotti, tenendo conto della coltura e della produttività delle terre.

Di regola, i lotti saranno dell'estensione di uno a tre ettari e del valore di lire 1500 circa.

In nessun caso l'estensione potrà essere superiore a quindici ettari.

Saranno pure divisi in lotti, con le stesse norme, i fondi acquistati da altri enti privati, qualora le società intendessero concederli in enfiteusi.

Art. 10. I lotti saranno preferibilmente ceduti in enfiteusi ai coltivatori e agli altri lavoratori che si dedicano prevalentemente all'industria agraria, con le norme e le condizioni di cui all'art. 38 della legge.

Art. 11. Se il numero dei concorrenti alle concessioni enfiteutiche sarà superiore al numero dei lotti disponibili, l'assegnazione avrà luogo per sorteggio, previa formazione di un elenco nel modo prescritto dalle istruzioni del 1841 per la quotizzazione dei demani civici.

Art. 12. Quando le condizioni di lavoro e d'interessi lo richiedano, invece di assegnare le terre per lotti, potranno costituirsi proprietà agrarie coltivate a forma collettiva da concedersi, preferibilmente, a società cooperative di produzione agraria.

Nella distribuzione ed assegnazione dei lotti saranno concesse prima delle altre le terre incolte suscettibili di miglioramenti.

Art. 13. Le società devono periodicamente, non meno di una volta l'anno, informare il Ministero di agricoltura, industria e commercio dei miglioramenti agrari introdotti nei fondi acquistati, dando notizia del sistema di coltura adottato per ciascun fondo e dei lavori compiuti riguardanti principalmente:

- a) il prosciugamento e lo scolo di terreni umidi;
- b) la difesa dalle inondazioni di spettanza dei privati;
- c) il governo delle acque dei terreni in pendio;
- d) il rimboschimento o terrazzamento dei terreni con pendenza comprese fra il 15 e il 20 per cento;
- e) il numero, le dimensioni e la consistenza delle strade e dei fabbricati da costruire per gli operai e per gli animali;
- f) la provvista dell'acqua potabile;
- g) la divisione in lotti.

TITOLO III.

AGEVOLEZZE TRIBUTARIE

Art. 14. Le agevolzze tributarie consentite dall'art. 39 della legge saranno godute dalle società dal giorno in cui cominceranno a funzionare a norma della legge stessa e del presente regolamento.

A tal fine il Ministero di agricoltura, industria e commercio trasmetterà a quello delle finanze copia dei singoli decreti reali di concessione, per le opportune comunicazioni agli uffici finanziari esecutivi.

Art. 15. La riduzione delle tasse di trasferimento di cui al n. I del citato art. 39 della legge, è concessa alle società con riserva che esse dimostrino di aver migliorati e divisi i fondi nel modo indicato nell'art. 9, salvo i casi speciali previsti dall'art. 8.

A tal fine le società dovranno notificare al Ministero di agricoltura, industria e commercio tutti gli atti stipulati per le rivendite a terzi dei fondi rustici o per le vendite o cessioni fatte ai terzi del dominio diretto dei beni concessi in enfiteusi. Il Ministero, entro l'anno dall'avvenuta notificazione, accerterà, a mezzo di periti tecnici, se i lavori di miglioramento o la divisione

in lotti furono compiuti in modo da raggiungere i fini della legge, ovvero se effettivamente si verificchino le condizioni indicate all'art. 8.

Nel caso di contestazioni la decisione definitiva sarà emessa dal ministro di agricoltura, industria e commercio, con decreto motivato, sentita la commissione tecnica, di cui all'art. 12.

Art. 16. Il Ministero di agricoltura, industria e commercio darà comunicazione a quello delle finanze dei risultati degli accertamenti di cui all'articolo precedente, per l'eventuale recupero della differenza fra la tassa normale di registro e quella percetta in misura ridotta, all'atto della vendita dei fondi da parte della società.

Tale recupero non potrà essere più domandato, trascorsi due anni dalla data della comunicazione predetta.

Art. 17. Ai sensi dell'art. 39 della legge la esenzione dall'imposta di ricchezza mobile nei limiti e per la estensione, di cui all'art. 3 della legge stessa, sarà applicata agli opifici di evidente utilità agraria che sorgessero per opera delle società.

A tal fine le società predette dovranno presentare al Ministero di agricoltura, industria e commercio le opportune proposte, illustrandole con apposita relazione dimostrativa della evidente utilità agraria della intrapresa.

Il Ministero di agricoltura, industria e commercio, sentito il parere di una speciale commissione tecnica composta di tre membri, e nominata dal consiglio di agricoltura, comunicherà gli atti e il parere al Ministro delle finanze, per le determinazioni definitive di sua competenza.

Art. 18. Le società devono denunciare alla competente agenzia delle imposte l'attivazione degli opifici di cui nell'articolo precedente, entro tre mesi dal giorno in cui si è verificata, indicandone la decorrenza.

L'agenzia delle imposte, premessi gli opportuni accertamenti, notifica agli interessati l'accettazione o la rettifica della denuncia di esenzione.

In difetto di tale denuncia, l'agenzia provvede d'ufficio, notificando agli interessati le proprie determinazioni.

Per i ricorsi contro tali notificazioni valgono i procedimenti e le competenze fissati dalle ordinarie disposizioni in vigore per l'applicazione dell'imposta sulla ricchezza mobile.

Art. 19. Gli uffici del registro e le agenzie delle imposte sono obbligate a tenere nota nei loro registri delle riduzioni di tasse e delle esenzioni tempo-

ranee accordate per procedere, in tempo debito, alla scadenza del termine di esenzione ed, in caso di decadenza, all' accertamento ed alla tassazione relativa.

Art. 20. A tutti i contratti di enfiteusi tra privati, che si stipuleranno nelle provincie dei compartimenti napoletano, siciliano e sardo, saranno applicate le agevolzze fiscali determinate nell' art. 39, n. 4 della legge, purchè i contratti suddetti siano stipulati alle condizioni previste nell' art. 43 della legge.

TITOLO IV.

EMISSIONE DI OBBLIGAZIONE

Art. 21. Le società contemplate dal presente regolamento hanno facoltà di emettere obbligazioni fino al doppio del capitale versato della riserva statutaria esistente alla data dell' ultimo bilancio approvato, previa autorizzazione mediante decreto reale, promosso dal Ministero di agricoltura, industria e commercio.

Art. 22. Per ottenere tale autorizzazione le società devono rivolgere al Ministero di agricoltura, industria e commercio apposita domanda corredata da una copia autentica della deliberazione dell' assemblea generale dei soci riguardante la emissione di obbligazioni, dal piano di ammortamento delle obbligazioni medesime, e da copia dell' ultimo bilancio approvato.

Art. 23. Il Ministero di agricoltura, industria e commercio verificherà soprattutto se i calcoli dei piani finanziari e del progetto pel servizio di cassa durante il prestito siano accettabili.

Esaminati gli atti e trovati regolari, il Ministero di agricoltura, industria e commercio promuoverà, previo l' avviso del Ministero delle finanze, il decreto reale che autorizza la società ad emettere le obbligazioni e ne approva la tavola di ammortamento.

Art. 24. Nel decreto reale, di cui nell' articolo precedente, sarà indicato:

- 1.º il nome e titolo della società;
- 2.º l' ammontare complessivo delle obbligazioni da emettersi;
- 3.º il numero, il valore nominale ed il saggio dell' interesse delle obbligazioni;

4.º la durata dell'ammortizzazione, che non può eccedere il termine di 50 anni;

5.º l'obbligo di sottoporre all'approvazione del Ministero di agricoltura, industria e commercio il modello dei titoli;

6.º la data dei sorteggi dei titoli da rimborsarsi.

Ottenuta l'approvazione per decreto reale, la società provvederà all'adempimento delle norme stabilite dagli articoli 172 e seguenti del codice di commercio.

Art. 25. Le obbligazioni da emettere dalla società devono essere al portatore del valore nominale di lire 500 ciascuna e fruttare l'interesse non superiore al 4 per cento netto all'anno, pagabile alla scadenza 1º gennaio e 1º luglio di ciascun anno.

Sono però ammessi titoli multipli e sottomultipli del valore nominale non superiore a lire 5,000 nè inferiore a lire 100.

Le obbligazioni al portatore possono essere convertite in nominative e viceversa; i titoli nominativi possono avere le cedole al portatore e possono anche essere trasferiti sotto altri nomi.

Art. 26. Le cedole e le obbligazioni che pervengono alle società pel pagamento o pel rimborso alla pari, devono essere immediatamente annullate con timbro a perforazione.

Art. 27. Il rimborso delle obbligazioni si farà mediante estrazione a sorte da effettuarsi pubblicamente alla presenza di un delegato governativo, nei giorni stabiliti nel decreto reale che autorizza la emissione.

Le obbligazioni sorteggiate vengono rimborsate in numerario alla pari.

Art. 28. Per tutto ciò che riguarda l'emissione, il tramutamento, la estrazione a sorte, l'annullamento e la distruzione delle obbligazioni si osserveranno, in quanto siano applicabili, le disposizioni in vigore per gli istituti di credito fondiario.

TITOLO V.

VIGILANZA GOVERNATIVA.

Art. 29. La vigilanza governativa sulle società anonime contemplate nel presente regolamento è esercitata dal Ministero di agricoltura, industria e commercio ed ha per scopo di assicurare la piena esecuzione della legge, del regolamento e dello statuto sociale.

Art. 30. Le società devono inviare al Ministero di agricoltura industria e commercio :

1.º la loro situazione dei conti alla fine di ogni bimestre, entro i primi 15 giorni del mese successivo a quello cui la situazione si riferisce.

Essa deve essere firmata dal presidente o da un consigliere di amministrazione, dal direttore e da due sindaci.

2.º il bilancio annuale alla chiusura dell'esercizio, corredato di una relazione del consiglio di amministrazione che illustri le cifre in esso esposte e dia conto dell'andamento della società; di copia della relazione dei sindaci e di copia del verbale dell'assemblea generale dei soci nella quale il bilancio fu discusso ed approvato.

Art. 31. Il Ministero di agricoltura, industria e commercio ha facoltà di chiedere copia dei verbali del consiglio di amministrazione della società e della assemblea generale dei soci.

Art. 32. Il Ministero di agricoltura, industria e commercio ha pure facoltà di disporre ispezioni ordinarie e straordinarie alle società, per accertare la regolarità del funzionamento tecnico ed amministrativo di esse.

I risultati di ogni ispezione devono essere accertati per mezzo di processo verbale, una copia del quale viene rilasciata alla società.

I verbali d'ispezione devono essere presentati al consiglio di amministrazione e all'assemblea dei soci nella più vicina adunanza ordinaria e anche in un'adunanza straordinaria se dall'ispezione risultassero fatti gravi.

I processi verbali devono essere pubblicati nel bollettino ufficiale delle società per azioni.

Art. 33. Salvo responsabilità stabilite dal codice di commercio per gli am-

ministratori e per i sindaci, quando risulti che le società abbiano contravvenuto alle disposizioni della legge, del presente regolamento e dello statuto sociale, il Ministero di agricoltura, industria e commercio, udite le deduzioni delle società ha facoltà di promuovere, previo parere del Consiglio di Stato, la revoca del decreto reale di autorizzazione.

Art. 34. Il decreto reale di revoca deve essere pubblicato nel bollettino ufficiale delle società per azioni e comunicato al Ministero delle finanze, agli effetti della decadenza dalle agevolzze tributarie godute dalle società, e dal ricupero eventuale della differenza fra le tasse normali dovute e quelle percelte in misura ridotta, a' sensi dell'art. 39 della legge.

Art. 35. Nel decreto reale di concessione sarà determinata la misura del contributo a carico delle società per le spese occorrenti per le pubblicazioni da farsi nel bollettino ufficiale delle società per azioni, ai termini del presente regolamento.

TITOLO VI.

DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 36. Le istituzioni pubbliche di beneficenza e i corpi morali, che abbiano beni rustici suscettibili di miglioramento, potranno ottenere le anticipazioni di cui all'art. 34, lettera E, della legge, sottoponendo ad ipoteca i loro beni.

APPENDICE VIII al n. 120.

Legge 15 luglio 1906 n. 441 che autorizza gli istituti esercenti il credito fondiario ad acquistare per via di cessione le rendite, le prestazioni e tutti gli oneri, anche commutati, gravanti sui beni immobili.

Art. 1. Gli istituti esercenti il credito fondiario sono autorizzati ad acquistare per via di cessione le rendite, le prestazioni e tutti gli oneri, anche commutati, gravanti sui beni immobili a titolo di enfiteusi, subenfiteusi, decima,

censo, albergo od altro simile, rendendoli ammortizzabili mediante emissione e consegna di cartelle nel modo indicato negli articoli seguenti.

Art. 2. La prestazione verrà capitalizzata sulla base del cinque per $\frac{5}{100}$, e se fosse dovuta in tutto o in parte in derrate, verrà capitalizzata sulla base del prezzo medio di queste negli ultimi dieci anni, secondo le mercuriali del luogo di pagamento o del mercato più vicino; consegnando al creditore tante cartelle del valore nominale di lire 100 ciascuna, fruttanti l'interesse del 3 e mezzo per cento, quante occorrono per rappresentare la prestazione capitalizzata sulla base del cinque $\frac{5}{100}$.

Gli interessi di queste cartelle saranno esenti dalla imposta di ricchezza mobile.

Ove il capitale o l'eccedenza di esso sia inferiore all'importo di una cartella, saranno assegnate agli aventi diritto frazioni di cartelle, le quali rimarranno in deposito presso l'istituto finchè non abbiano raggiunto il valore nominale di una cartella mediante la capitalizzazione dei relativi interessi.

Le prestazioni accessorie verranno capitalizzate a norma dell'art. 7 della legge 24 gennaio 1864, n. 1636.

Art. 3. L'annua prestazione sarà corrisposta all'istituto e da questa così ripartita: lire 3 e mezzo per cento per l'interesse della cartella, lire 0,50 $\frac{50}{100}$ a favore dell'istituto per diritti di commissione; il resto per quota di ammortizzazione.

Le cartelle fondiari sono esenti dalla tassa di bollo e di negoziazione, e saranno pure esenti da qualsiasi tassa il contratto di cessione, le trascrizioni, le cancellazioni di ipoteche, le altre annotazioni sui registri ipotecari, le notificazioni ed in generale tutti gli atti connessi col contratto o da esso necessariamente dipendenti.

La cassa di risparmio del banco di Napoli e il banco di Sicilia sono autorizzati a prelevare il 5 $\frac{5}{100}$ dei propri utili netti annuali per costituire un fondo destinato ad accrescere la quota di ammortizzazione delle prestazioni dovute, rispettivamente, nelle provincie continentali dell'ex Reame di Napoli e di Sicilia.

Art. 4. Col pagamento dell'ultima annualità del debito, il fondo rimane affrancato e libero da ogni vincolo reale e la corrispondente dichiarazione, da rilasciarsi dall'istituto di credito fondiario nelle forme prescritte dal regolamento, dopo essere stata trascritta a cura dell'istituto medesimo presso il

competente ufficio delle ipoteche, servirà di titolo al debitore della prestazione per le volture censuarie e per la cancellazione di tutte le iscrizioni dipendenti dall'onere estinto.

Art. 5. La cessione del diritto a riscuotere la prestazione non comprende gli arretrati delle annualità non soddisfatte, le quali rimarranno, in confronto dell'istituto cessionario, come credito personale del cedente, il quale conserverà i privilegi, che per legge potessero competergli.

Art. 6. Il creditore che intende addivenire alla cessione deve dimostrare la piena proprietà dei diritti che vuole cedere.

Gli atti e documenti relativi saranno esenti dalla tassa di bollo e da ogni altro diritto erariale.

Qualora l'istituto giudichi di accogliere la domanda, verrà stipulato il contratto di cessione coll'intervento del debitore della prestazione, e con la condizione che la consegna delle cartelle sarà fatta dietro presentazione da parte del cedente dei documenti che attestino la cancellazione delle trascrizioni iscrizioni ed annotazioni che esistessero sul diritto ceduto.

Tuttavia l'istituto può consentire la consegna immediata delle cartelle, trattenendosi tanta parte, a titolo di cauzione, quanta basti ad assicurare la cancellazione delle ipoteche iscritte sul diritto ceduto.

Art. 7. L'atto di cessione conterrà la indicazione del titolo, della prestazione e della situazione del fondo gravato, con le indicazioni di cui all'articolo 1979 del codice civile.

L'atto stesso sarà annotato, senza spesa, nei registri censuari e trascritto nei registri dell'ufficio delle ipoteche, con esenzione dalla tassa ipotecaria e dalla tassa di bollo per i registri ipotecari.

L'atto di cessione sarà notificato per mezzo di usciere all'attuale possessore del fondo, quante volte non sia intervenuto nella stipulazione del contratto.

L'acquiescenza a tale atto senza contraddizione, entro giorni 30 dalla sua notifica, così verso i cedenti, che verso l'istituto cessionario, equivale a ricognizione del titolo pieno provante l'esistenza della enfiteusi e i diritti da essa derivanti.

Art. 8. L'obbligazione di pagare la prestazione all'istituto è indivisibile.

Art. 9. Nei rapporti coll'istituto il successore, a qualunque titolo, nel fondo gravato dalla prestazione ceduta, subentra in tutti i diritti e gli obblighi dell'autore.



Art. 10. Il debitore della prestazione può in ogni tempo redimere anticipatamente il fondo, pagando all'istituto (anche in cartelle al valore nominale) il prezzo d'affrancazione a norma dell'art. 1564 del codice civ., detratto lo ammontare delle quote di ammortizzazione comprese nelle annualità già pagate.

In tal caso pagherà all'istituto, per una sola volta, una somma corrispondente all'intero diritto di commissione di centesimi 50 stabilito dall'art. 3, per ogni 100 lire del prezzo di affrancazione pagato prima del termine.

Art. 11. Quando sullo stesso fondo coesistano enfiteusi e subenfiteusi, la cessione deve comprendere anche il diritto del subconcedente pel quale la cessione è obbligatoria.

La domanda di cessione fatta dal concedente all'istituto di credito fondiario deve essere notificata al sub-concedente per cura del concedente stesso.

Il subconcedente può arrestare la cessione del suo diritto, se, entro tre mesi dalla notificazione della domanda di cessione, procederà verso il concedente al riscatto del canone a norma dell'art. 1564 del codice civile. In tal caso il pagamento del prezzo del riscatto potrà esser fatto in cartelle dell'istituto al valore nominale.

Art. 12. Quando il subconcedente non ostacoli la cessione del suo credito, o quando la sua opposizione sia stata respinta dal magistrato, si procederà all'atto di cessione, al quale il subconcedente sarà invitato con atto di usciere notificato 31 giorni prima, nel luogo del suo domicilio o della sua residenza.

Il canone e l'ammontare della differenza tra il canone ed il subcanone saranno capitalizzati a norma dell'art. 2, consegnandosi al concedente ed al subconcedente le corrispondenti cartelle in proporzione delle rispettive ragioni.

Se il subconcedente ricusa di ricevere il pagamento, si procederà all'offerta reale a norma di legge.

Art. 13. La riscossione delle prestazioni cedute all'istituto fondiario sarà fatta pei ruoli dagli esattori delle imposte dirette coi privilegi fiscali, con l'obbligo del non riscosso per riscosso.

Gli esattori saranno retribuiti ad aggio dall'istituto secondo le norme, con le condizioni e per gli effetti stabiliti dalle leggi sulla riscossione delle imposte dirette.

Art. 14. In caso di devoluzione nei termini dell'art. 1565 del codice civile, ove l'istituto non voglia conservare il fondo, questo sarà venduto col

procedimento autorizzato dagli articoli 23 e seguenti della legge (testo unico) 22 febbraio 1885, n. 2922 (serie 3) sul credito fondiario.

Ordiniamo che la presente, munita del sigillo dello Stato, sia inserita nella raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

APPENDICE IX al n. 120.

Regolamento 8 dicembre 1907 n. 852 per l'esecuzione della legge 11 luglio 1906, n. 441, riguardante la cessione agli istituti di credito fondiario di canoni e di prestazioni gravanti su beni immobili.

TITOLO I.

DOMANDE DI CESSIONE DI CANONI ED ALTRE PRESTAZIONI FONDIARIE.

Art. 1. Coloro, che intendono cedere ad un Istituto di credito fondiario le rendite, le prestazioni, e tutti gli oneri, anche commutati, gravanti sui beni immobili a titolo d'enfiteusi, subenfiteusi, decima, censo, albergimento od altro simile, debbono farne domanda in carta libera all'Istituto su modulo da questo gratuitamente fornito, indicando:

1.º Il nome, cognome, la paternità, il domicilio, la residenza e la dimora del cedente;

2.º la denominazione, la situazione, l'estensione e i confini del fondo gravato dalla prestazione;

3.º il titolo col quale la prestazione fu costituita o l'ultimo atto di ricognizione;

4.º l'annuo ammontare e la natura della prestazione, nonchè la scadenza dei pagamenti;

5.º l'ammontare e la natura delle prestazioni accessorie;

6.^o il nome e cognome, la paternità, il domicilio, la residenza e la dimora dell'attuale utilista o del debitore della prestazione;

7.^o le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni che esistessero sul diritto che s'intende cedere.

Art. 2. La domanda di cessione s'intende fatta per somma corrispondente al capitale della prestazione annua e delle prestazioni accessorie determinate nel modo stabilito dall'art. 2 della legge 15 luglio 1906, n. 441.

Quando la prestazione sia dovuta, in tutto o in parte, in derrate o in altri generi, l'istituto di credito fondiario può, dopo avere ricevuta la domanda, richiedere al creditore o un atto in carta libera, vidimato dal notaio, da cui risulti la commutazione della prestazione in natura contro un annuo canone fisso in denaro, o una dichiarazione autentica del debitore con la quale egli si obblighi a intervenire nella stipulazione dell'atto di cessione, per accettare la commutazione.

Se non è determinata in modo fisso la quantità della prestazione in derrate o in generi, il ragguaglio in denaro viene fatto in base alla quantità media effettivamente corrisposta nell'ultimo decennio da determinarsi con documenti, in mancanza di tale prova, mediante perizia.

Art. 3. Quando sullo stesso fondo coesistono enfiteusi e subenfiteusi, il concedente deve produrre la prova di avere notificata al subconcedente la domanda di cessione del canone all'istituto di credito fondiario, ai sensi e per gli effetti degli articoli 11 e 12 della legge 15 luglio 1906, n. 441. Il subconcedente può entro tre mesi dalla notificazione della domanda di cessione, produrre opposizione, mediante atto di citazione, alla domanda stessa.

Se il fondo enfiteutico è subconcesso in enfiteusi soltanto in parte, rimane a carico del subconcedente il pagamento della differenza tra il canone e il subcanone annuo.

Art. 4. Gli Istituti, ove ne ravvisano la necessità, possono fare eseguire da periti di loro fiducia ed a spese dei richiedenti la stima dei beni gravati dalla prestazione.

Per le spese di perizia deve farsi un congruo deposito; se entro due mesi dalla richiesta il deposito non è effettuato, la domanda di cessione è considerata come non fatta.

La perizia è fatta nell'interesse degli Istituti, i quali non rimangono vincolati dai risultati di essa.

TITOLO II.

STIPULAZIONE E NOTIFICA DEI CONTRATTI DI CESSIONE

Art. 5. Qualora l'Istituto giudichi accogliere la domanda, viene formato l'atto di cessione il quale, oltre alle indicazioni prescritte dall'art. 7 della legge 15 luglio 1906, n. 441, deve contenere la condizione che la consegna delle cartelle avrà luogo soltanto quando:

a) l'attuale possessore del fondo, quante volte non sia intervenuto nella stipula del contratto, non ostacoli la cessione della prestazione o la sua opposizione sia stata definitivamente respinta dal magistrato;

b) il cedente abbia dimostrato che non esistono trascrizioni pregiudizievoli alla cessione, iscrizioni o annotazioni sul diritto ceduto o che furono cancellate quelle esistenti, salvo quanto è disposto dall'ultimo capoverso dell'art. 6 della citata legge. Nel caso previsto dal primo capoverso dell'articolo 2 (seconda parte) del presente regolamento, l'atto di cessione non può esser fatto senza l'intervento del debitore della prestazione.

Art. 6. La notifica dell'atto di cessione, di cui all'art. 7 della legge 15 luglio 1906, n. 441, è fatta a cura dell'Istituto nelle forme stabilite dal codice di procedura civile per gli atti di citazione, non esclusa la notifica per pubblici proclami, a' termini dell'art. 146 del codice stesso, quando sia autorizzata dal Tribunale del luogo dove sono situati gli immobili soggetti alla prestazione.

L'atto di cessione, che riguardi più debitori, può essere a ciascuno di loro notificato per estratto.

Art. 7. Nell'atto di notificazione deve essere esplicitamente dichiarato che il debitore della prestazione continuerà a pagarla nella stessa misura e alla stessa scadenza e che, pel fatto dell'avvenuta cessione, rimane esonerato dall'obbligo di corrispondere qualsiasi prestazione accessoria.

L'atto stesso deve pure indicare il numero delle annualità da pagarsi per-
chè il fondo rimanga affrancato e libero da ogni vincolo reale e riportare le disposizioni dell'ultimo capoverso dell'art. 7 e degli articoli 8, 9, 10 e 13 della legge 15 luglio 1906, n. 441.

Art. 8. L'opposizione all'atto di cessione deve essere proposta dal terzo possessore entro 30 giorni dalla notifica, con atto di citazione che deve essere notificato così al cedente, come all'Istituto cessionario, nella sua sede, indicandone i motivi.

L'acquiescenza al detto atto, senza contraddizione, equivale a ricognizione del titolo pieno provante l'esistenza dell'enfiteusi o dell'altro onere ceduto e i diritti che ne derivano.

Art. 9. La cessione del diritto a riscuotere la prestazione ha effetto dalla prima ordinaria scadenza dell'anno successivo a quello in cui fu stipulato l'atto e dura tanti anni quanti ne occorrono per estinguere il capitale della cessione, tenuto conto della ripartizione dell'annualità stabilita nella prima parte dell'art. 3 della legge 15 luglio 1906, n. 441.

Qualora il periodo di ammortamento risulti eguale ad un numero intero di anni più una frazione, l'ultima prestazione dovuta sarà convenientemente ridotta.

Art. 10. Gli interessi sul capitale della cessione decorrono dalla data che segna la decorrenza della prima annualità fissa ceduta all'Istituto.

In sede di ogni singolo contratto di cessione sono regolate le differenze d'interessi, in relazione alla decorrenza degli interessi sulle cartelle date in pagamento al cedente.

Art. 11. Compiuti gli adempimenti di cui all'art. 5, l'Istituto consegna al cedente, previo regolare atto di quietanza notarile, tante cartelle per un ammontare eguale al massimo multiplo di lire 100 compreso nel capitale della prestazione ceduta. Per la quota di capitale inferiore a lire 100, consegna un certificato nominativo di deposito fruttifero allo stesso saggio delle cartelle.

Le frazioni di lira sono infruttifere.

Art. 12. Sulla presentazione della copia dell'atto di quietanza, il conservatore delle ipoteche in margine delle iscrizioni già prese, annota il pagamento eseguito con la consegna delle cartelle e del certificato di deposito e sulla nota della primitiva iscrizione dichiara di aver fatto tale annotazione marginale.

Art. 13. Quando il capitale della prestazione è estinto col pagamento del prezzo di affrancazione o dell'ultima annualità del debito, l'Istituto rilascia analoga dichiarazione emessa in forma privata, ma vidimata da un notaio, per gli effetti di cui all'articolo 4 della legge 15 luglio 1906, n. 441.

Art. 14. Il contratto di cessione e tutti gli altri atti, certificati, estratti

e documenti, connessi col contratto o da esso necessariamente dipendenti, considerati nella legge 15 luglio 1906, n. 441, sono esenti da qualsiasi tassa e da ogni altro diritto erariale, giusta gli articoli, 3, 6, e 7 della citata legge.

Tali atti si rilasciano in carta libera, ma debbono essere richiesti dagli Istituti di credito fondiario con apposita domanda, pure in carta libera, in cui sia fatto esplicito riferimento alla domanda di cessione.

Le domande sono conservate dagli uffici delle ipoteche, dagli altri uffici pubblici e dai notai che rilasciano l'atto.

Nei certificati, sugli estratti e negli atti e documenti rilasciati come sopra, deve farsi menzione della domanda degli istituti e dell'uso esclusivo a cui quelli sono destinati.

Gli Istituti di credito fondiario hanno l'obbligo di prendere nota dei detti certificati ed atti in apposito registro, e di conservarli a corredo delle rispettive trattazioni riguardanti la cessione di prestazioni, per poterli esibire agli ispettori demaniali in occasione di verificazioni.

Gli Istituti non assumono responsabilità per ritardo o per altra causa che impedisca la sollecita e completa raccolta degli atti.

TITOLO III.

EMISSIONE, CIRCOLAZIONE E SORTEGGIO DELLE CARTELLE.

CERTIFICATI PROVVISORI

Art. 15. Il modello delle cartelle e dei certificati di deposito deve essere sottoposto all'approvazione del Ministero di agricoltura, industria e commercio, il quale provvede dopo sentito il Ministro del tesoro.

Le cartelle devono essere diverse per intestazione, dimensione, colore e fregi da quelle emesse in corrispondenza di mutui fondiari.

A tergo delle cartelle devono essere stampate le norme relative al sorteggio e l'avvertenza che hanno garanzia speciale, distinta da quella delle cartelle fondiarie.

Art. 16. Le cartelle possono essere aggruppate in titoli di cinque e dieci; sono staccate da registri a matrici.

Esse portano un numero progressivo, devono essere firmate a mano da un amministratore, o per esso dal direttore, dal cassiere e da un impiegato incaricato del riscontro e portare impresso il bollo a secco dell'Istituto.

Le matrici da cui vengono staccate le cartelle devono portare le stesse firme di esse.

Le cedole — pagabili al 1° aprile di ogni anno — devono portare il numero della cartella cui sono annesse.

Art. 17. Le cartelle possono essere al portatore e nominative; queste si possono trasferire sotto altri nomi, e tanto le une, quanto le altre si possono tramutare con le norme fissate per le cartelle fondiarie.

Art. 18. L'annua prestazione dovuta dal debitore è destinata per 9 decimi a rimborso, mediante sorteggio, delle cartelle emesse e al pagamento delle relative cedole, e per un decimo a favore dell'Istituto per diritti di commissione.

Quando in dipendenza della cessione sia stato assegnato anche un certificato nominativo provvisorio, dalla somma rappresentante i 9 decimi della prestazione annua, deve prelevarsi una quota proporzionata al capitale del certificato.

La parte di detta quota, rappresentante gl'interessi sul certificato, viene capitalizzata.

Art. 19. Quando, mediante la capitalizzazione degl'interessi, il credito risultante dal certificato abbia raggiunto la somma di lire 100, l'istituto converte d'ufficio il certificato in una cartella.

L'eventuale differenza in più rimane in deposito infruttifero presso l'istituto e viene pagata agli aventi diritti all'atto della consegna della cartella e del ritiro ed annullamento del certificato.

Art. 20. Qualora l'affrancazione, la devoluzione o la vendita del fondo soggetto alla prestazione ovvero l'estinzione del debito per graduale ammortamento si verificchino prima che il credito rappresentato dal certificato di deposito abbia raggiunto la somma di lire 100, l'Istituto paga agli aventi diritto la somma rappresentata dal certificato e dai relativi interessi capitalizzati.

La decorrenza degli interessi cessa dalla data della estinzione del debito.

Art. 21. È in facoltà del titolare del certificato provvisorio di chiederne in ogni tempo il tramutamento in cartella, pagando all'Istituto in contanti la differenza tra l'ammontare del certificato e dei relativi interessi capitalizzati e la somma di lire 100.

Art. 22. In ciascun anno si devono rimborsare alla pari tante cartelle quante corrispondono alle quote di ammortamento comprese nelle prestazioni scadute nell'anno precedente, all'ammontare dei versamenti in numerario fatti nello stesso tempo per redimere anticipatamente i fondi soggetti a prestazione sotto deduzione delle quote relative al capitale dei certificati provvisori.

Alla somma così determinata è aggiunta quella rappresentante la differenza tra il valore nominale delle cartelle emesse durante l'anno precedente, in sostituzione di certificati provvisori ai sensi degli articoli 20 e 22, e la parte capitale ancora dovuta dai debitori delle prestazioni compresa nei certificati annullati.

Art. 23. In caso di devoluzione nei termini dell'articolo 1565 del codice civile, l'istituto deve computare, agli effetti del sorteggio, la somma corrispondente al residuo capitale dovuto dai debitori della prestazione, o ritirare dalla circolazione ed annullare tante cartelle quante al valore nominale corrispondono al residuo capitale predetto.

In caso di espropriazione il prezzo deve essere imputato all'estinzione del debito ed all'ammortamento di un corrispondente numero di cartelle; e quando il prezzo stesso non è sufficiente, l'istituto ha l'obbligo di supplire alla differenza.

Art. 24. Gli Istituti di credito fondiario debbono compilare, dentro quindici giorni dalla chiusura del bilancio annuale, un quadro, secondo un modello che sarà approvato dal Ministero di agricoltura, industria e commercio, contenente tutte le indicazioni necessarie, per determinare la somma complessiva delle cartelle da rimborsarsi.

Se la somma non è divisibile per cento, il residuo inferiore a 100 lire è accantonato per essere aggiunto alla somma da rimborsarsi nell'anno successivo.

Art. 25. Qualora l'Istituto si sia avvalso della facoltà di emettere anche titoli quintupli e decupli, la somma complessiva delle cartelle da rimborsarsi viene ripartita in proporzione dell'ammontare dei titoli di diverso taglio in circolazione e non sorteggiati al 31 dicembre dell'anno precedente.

Art. 26. Le cartelle da rimborsarsi sono estratte a sorte.

L'estrazione deve essere fatta pubblicamente al 1.º febbraio, purchè non festivo, nel qual caso si rinvia al giorno feriale più prossimo, e coll'intervento di un delegato governativo, il quale deve assistere anche alla imborsazione dei numeri.

Le cartelle estratte vengono pagate in numerario alla pari a partire dal 1.º aprile di ciascun anno e non producono interesse dopo quello dell'anno in cui ebbe luogo l'estrazione.

Art. 27. Per la imborsazione dei numeri delle cartelle e per il rimborso, l'annullamento e la distruzione di esse, si osservano le disposizioni degli articoli 40 e 42 a 45 inclusivo del regolamento approvato con regio decreto 24 luglio 1885, n. 3278 (serie 3).

TITOLO VI.

RISCOSSIONE DELLE PRESTAZIONI CEDUTE

Art. 28. Gli Istituti di credito fondiario, entro il mese di gennaio di ciascun anno, formano i ruoli delle prestazioni ad essi dovute in dipendenza degli atti di cessione stipulati a tutto il 31 dicembre dell'anno precedente.

I ruoli, formati distintamente per ogni Comune al cui territorio appartengono i fondi gravati dalle prestazioni, debbono indicare:

- 1.º il nome e cognome, la paternità, il domicilio, la residenza e la dimora del debitore della prestazione;
- 2.º la data della stipulazione e della registrazione dell'atto di cessione;
- 3.º il nome e cognome e la paternità del cedente;
- 4.º la somma per la quale la cessione fu convenuta;
- 5.º la scadenza e l'ammontare di ogni prestazione, suddiviso in capitale interessi e diritti di commissione;
- 6.º il numero delle rate rimaste a pagare e il residuo capitale dovuto, dedotta la quota di ammortizzazione compresa nel ruolo.

Le cifre portate sui ruoli non possono mai essere cancellate, nè corrette.

Art. 29. I ruoli sono esaminati e posti a confronto coi registri e documenti relativi, dai delegati governativi incaricati di compiere presso gli Istituti di credito fondiario le funzioni di vigilanza indicate nel titolo VI del regolamento approvato con regio decreto 24 luglio 1885, n. 3278 (serie 3).

I ruoli riconosciuti regolari, firmati dal delegato e muniti del bollo del-

l'ufficio di vigilanza governativa, sono spediti al prefetto della rispettiva provincia il quale li rende esentivi e li restituisce all'Istituto.

Art. 30. Non più tardi della fine del mese di febbraio, i ruoli sono spediti, in piego postale raccomandato, agli esattori, che ne rilasciano ricevuta esprimendo l'ammontare dei ruoli e la data del giorno della consegna.

Tale ricevuta costituisce l'esattore debitore dell'intero ammontare del ruolo, con l'obbligo del non riscosso per riscosso, ai termini dell'art. 13 della legge 15 luglio 1906, n. 441.

Art. 31. Le eventuali modificazioni da apportarsi ai ruoli, in conseguenza del pagamento anticipato del prezzo di affrancazione, a norma dell'art. 10 della legge 15 luglio 1906, n. 441, saranno con lettera raccomandata notificate direttamente dagli istituti agli esattori, i quali debbono accusarne ricevuta.

Art. 32. Le prestazioni debbono essere pagate in unica soluzione alla rispettiva scadenza.

Decorso il termine di otto giorni dalla scadenza della prestazione, il debitore che non la paghi, o la paghi solamente in parte, è assoggettato, sulla somma non pagata, alla multa di centesimi quattro per ogni lira di debito. Tali multe vanno a beneficio dell'esattore.

Il debitore delle prestazioni scadute nei mesi di gennaio e febbraio di ciascun anno non è sottoposto alla multa, ove paghi entro i primi otto giorni del mese di marzo.

Art. 33. Di ogni riscossione gli esattori rilasceranno quietanza staccata da apposito registro a matrice fornito gratuitamente dagli Istituti di credito fondiario.

Contemporaneamente al rilascio della quietanza, gli esattori dovranno contrapporre al relativo articolo del ruolo l'annotazione della somma incassata.

Art. 34. L'esattore deve, entro il 20 marzo di ogni anno, versare nella cassa dell'Istituto l'intero ammontare delle prestazioni scadute nei mesi di gennaio e di febbraio e versare parimenti entro venti giorni dalla singola scadenza le prestazioni scadute nei mesi successivi.

Nel caso di ritardo nei versamenti, l'esattore incorre a favore dell'istituto nella multa di centesimi quattro per ogni lira non versata.

Art. 35. Per ottenere il rimborso delle quote inesigibili, l'esattore deve rivolgere apposita domanda all'Istituto interessato, unendo ad essa i docu-

menti necessari per dimostrare che gli atti di esecuzione mobiliare compiuti riuscirono in tutto o in parte infruttuosi.

La domanda deve essere fatta entro l'anno successivo a quello della scadenza della prestazione rimasta insoluta.

Art. 36. Il rimborso all'esattore è fatto entro due mesi dalla presentazione della domanda.

Se l'Istituto riconosce che la procedura tenuta è irregolare, rifiuta il rimborso, indicandone i motivi.

Contro la determinazione dell'Istituto è ammesso, entro sei mesi dalla notifica del rifiuto, il ricorso al Ministero delle Finanze, il quale provvederà in via definitiva, sentito, ove occorra, il parere del Ministero di agricoltura industria e commercio.

Art. 37. L'esattore risponde del puntuale adempimento degli obblighi derivatigli dalla legge 15 luglio 1906, n. 441, e dal presente regolamento, con la prestata cauzione e con gli altri suoi beni, giusta il disposto dell'art. 16 della legge (testo unico) 29 giugno 1902, n. 281.

Art. 38. Gli Istituti di credito fondiario hanno facoltà di inviare, a proprie spese, presso l'esattore un loro delegato, per invigilare sulla riscossione delle prestazioni ad essi cedute in dipendenza della legge 15 luglio 1906, n. 441, e del presente regolamento.

Art. 39. Gli esattori sono retribuiti dagli Istituti col medesimo aggio dei comuni.

Art. 40. Per tutto quanto non è previsto dai precedenti articoli sono applicabili le disposizioni contenute nel testo unico delle leggi per la riscossione delle imposte dirette approvate con decreto 29 giugno 1902, n. 281, e nel relativo regolamento approvato con decreto 10 luglio stesso anno n. 296.

TITOLO V.

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 41. Le somme eventualmente assegnate agli istituti di credito fondiario dalla cassa di risparmio del banco di Sicilia, a sensi dell'art. 3 della legge 15 luglio 1906, n. 441, saranno destinate dagli Istituti predetti alla estinzione

anticipata d' ufficio del capitale delle prestazioni di minore entità ad essi dovute, per via di cessione, nelle provincie continentali dell' ex Reame di Napoli e in Sicilia.

Art. 42. Nel caso che il debitore della prestazione si avvalga della facoltà consentita dall' art. 10 della legge 15 luglio 1906, n. 441, e redima anticipatamente il fondo, pagando in numerario il capitale di affrancazione, spetteranno agli Istituti gl' interessi relativi, da calcolarsi nel modo stabilito dal terzo capoverso dell' art. 28 del testo unico delle leggi sul credito fondiario, approvato con regio decreto 16 luglio 1905, n. 646.

Art. 43. Gli Istituti di credito fondiario devono tenere in evidenza nelle scritture in conti a parte le operazioni fatte in base alla legge 15 luglio 1906, n. 441, e nelle situazioni generali devono iscrivere, sotto apposite voci, le attività e le passività dipendenti dalle operazioni medesime.

Art. 44. Le operazioni fatte dagli Istituti di credito fondiario, a forma della legge 15 luglio 1906, n. 441, sono soggette alle norme contenute nel testo unico delle leggi sul credito fondiario approvato con decreto 16 luglio 1905, n. 646, e nel regolamento approvato con decreto 24 luglio 1885, n. 3278 (serie 3), in quanto non siano contrarie alla citata legge e al presente regolamento.

APPENDICE X al n. 120.

Dal codice civile per la Colonia Eritrea.

TITOLO VIII.

DELL' ENFITEUSI.

1567. identico all'art. 1556 c. c.

1568. L'enfiteusi è regolata dalle concessioni delle parti, in quanto non siano contrarie alle disposizioni dell'art. 1574.

In mancanza di convenzioni speciali si osservano le regole seguenti.

1569. identico all'art. 1558 c. c.

SIMONCELLI—*Enfiteusi*—Vol. I.

1570. Non può l'enfiteuta pretendere remissione o riduzione del canone salvo i casi straordinari preveduti dal capoverso dell'articolo 1632.

1571 identico all'art. 1560 c. c.

1572 identico all'art. 1561 c. c.

1573 identico all'art. 1562 c. c.

1574 identico all'art. 1563 c. c.

1575. L'enfiteuta può redimere il fondo enfiteutico mediante il pagamento di un capitale in danaro corrispondente all'annuo canone sulla base dell'interesse legale, od al valore dello stesso canone, se è in derrate, sulla base del prezzo medio di queste negli ultimi anni.

1576. Il concedente può chiedere la devoluzione del fondo enfiteutico, qualora l'enfiteuta, avendone il diritto, non preferisca di redimerlo:

1° Se l'enfiteuta non ha pagato il canone per due anni consecutivi;

2° Se l'enfiteuta deteriora il fondo o non adempie l'obbligazione di migliorarlo.

I creditori dell'enfiteuta possono intervenire nel giudizio per conservare le loro ragioni, valendosi anche all'uopo del diritto di affrancazione spettante all'enfiteuta, offrire il risarcimento dei danni e dare cauzioni per l'avvenire.

1577 identico all'art. 1566 c. c.

1578 identico all'art. 1567 c. c.

TITOLO IX.

DEL CONTRATTO DI PIANTAGIONE.

1709. Il contratto di piantagione è quello per cui una parte, detta colono o socio lavoratore, si obbliga di piantare e di allevare nel fondo dell'altra parte piante fruttifere o altre, ricevendo in corrispettivo una porzione del fondo coltivato e delle piante quando queste avranno un'età determinata o daranno frutto.

1710. Il contratto di piantagione può avere per oggetto più fondi insieme, mediante una quota calcolata sulla totalità dei prodotti, se sono della stessa specie, ovvero mediante una quota determinata per ciascuno dei fondi se i prodotti sono di diverso genere.

1711. Il contratto suddetto si perfeziona col consenso delle parti, anche prima che il socio colono sia entrato in possesso. Deve tuttavia essere constatato per iscritto.

Il contratto di piantagione in tutti i casi deve essere trascritto nel luogo ove i fondi si trovano.

Le spese dell'atto e della trascrizione sono a carico del proprietario.

1712. L'atto deve contenere la descrizione sommaria del fondo, del genere di piantagioni o di coltivazioni che vi si vogliono fare, dei mezzi di irrigazione di cui è fornito, non che degli animali e degli strumenti agricoli che vi si trovano, ove siano compresi nel contratto.

1713. Nel silenzio del contratto si presume che il socio lavoratore abbia diritto all'uso degli animali da lavoro e da tiro e degli strumenti agricoli, che si trovano nel fondo alla data del contratto.

1714. Nel contratto di piantagione la parte del colono deve consistere in una quota determinata e indivisa del fondo e delle piante.

Ove manchi questa determinazione nel contratto, si presume che le parti abbiano voluto riferirsi alle consuetudini del luogo e, in difetto di consuetudini del luogo, a quanto sarà determinato dal giudice.

1715. Nel contratto di piantagione, la durata del contratto è determinata dall'epoca in cui le piante possono cominciare a dare frutto, ove non sia stabilita una età determinata.

1716. Il proprietario ha l'obbligo:

1.º di mantenere in buono stato di riparazione i muri, le siepi, non che tutti gli edifici, canali, bacini o pozzi compresi nel fondo, se non vi è patto in contrario;

2.º di sostituire gli animali morti o malati se sono compresi nel contratto. È nullo ogni patto che imponesse quest'obbligo al colono.

1717. Il colono deve eseguire esattamente e con diligenza tutti i lavori relativi alla coltivazione, e specialmente la sarchiatura, la potatura e gli innesti delle piante, la fecondazione delle palme, la mietitura o il raccolto dei prodotti, curare la irrigazione, spurgare i fossi e i canali, provvedere a sue spese le sementi, le piante ed anche gli animali e gli strumenti agricoli quando questi non si trovassero già sul fondo, o quelli che vi si trovano non bastassero al bisogno.

1718. Il colono non è tenuto ad alcun lavoro estraneo alla coltivazione

propriamente detta. È nullo ogni patto che imponesse al colono di fare dei lavori di costruzioni, di riparazioni straordinarie od altri lavori permanenti, a meno che non sia pattuito uno speciale compenso.

1719. Il socio lavoratore può cedere il suo contratto in tutto o in parte; ma egli risponde sempre della persona che si è sostituita.

Il proprietario può tuttavia opporsi alla cessione quando vi siano legittimi motivi, specialmente quando egli abbia contrattato in considerazione delle qualità personali del colono o socio lavoratore.

1720. Nel contratto di piantagione il fondo e le piante appartengono per indiviso al proprietario o al colono, secondo le proporzioni stabilite dalle parti o dalla consuetudine appena le piante siano divenute fruttifere o abbiano l'età pattuita; ognuna delle parti può chiedere la divisione.

1721. Se il raccolto perisce in tutto o in parte per caso fortuito o di forza maggiore, il danno sarà sopportato dalle parti in proporzione della quota dei prodotti cui ognuno di esse ha diritto.

1722. Nel caso in cui la piantagione perisca in tutto o in massima parte per forza maggiore, il colono avrà la scelta o di dividere il fondo e ciò che resta della piantagione, secondo le proporzioni determinate nel contratto ovvero di rinnovare il contratto per un altro periodo uguale.

Tanto nell'uno che nell'altro caso egli non ha azione contro il proprietario in ragione del lavoro da lui compiuto.

1723. Se gli alberi piantati dal colono non attecchiscono, o non attecchiscono che per una piccola parte, o muoiono prima di essere giunti al loro completo sviluppo, il colono non può domandare la divisione del fondo, e il contratto viene sciolto senza indennità da una parte nè dall'altra.

Se le piantagioni fatte dal colono hanno attecchito solo in una parte determinata del fondo, egli non potrà chiedere la divisione se non per quella parte.

1724. Gli effetti del contratto di piantagione finiscono:

- 1.º per consenso delle parti;
- 2.º per lo spirare del termine;
- 3.º per l'impossibilità di esecuzione quando il colono è impedito da un caso di forza maggiore relativo alla sua persona, di fare o continuare i lavori cui è tenuto, e non trovi un sostituto idoneo;
- 4.º per la distruzione della totalità o della maggior parte del fondo o della piantagione.

1725. Nel caso di risoluzione indicato nel n. 3 dell'articolo precedente, il colono ha diritto ad un compenso proporzionato al lavoro da lui fatto, non che al rimborso delle spese necessarie ed utili.

Tuttavia quando l'impedimento si verifichi al momento in cui gli alberi sono fatti adulti, il colono avrà diritto alla quota stipulata nel contratto.

1726. La clausola risolutiva è sempre sottintesa nel contratto di piantagione nel caso che una delle parti mancasse ai suoi obblighi o per altri motivi gravi. L'autorità giudiziaria stabilirà in questo caso i compensi che potessero essere dovuti tra le parti.

1727. I diritti del colono sono inalienabili fino al momento in cui il diritto alla divisione non sia nato.

La morte del colono è causa di risoluzione del contratto. Il proprietario è tenuto, in questo caso, a rimborsare agli eredi del colono il valore dei lavori compiuti dal loro autore, non che le spese necessarie o utili da lui fatte.

Se la morte è avvenuta al momento del raccolto dei frutti o quando le piante siano già divenute adulte, gli eredi del colono hanno diritto alla parte che avrebbe avuto il loro autore a norma del contratto, o della consuetudine.

1728. La morte del proprietario o il suo fallimento non sono causa di risoluzione, salvo il diritto dei creditori in caso di frode; e lasciano integri i diritti del colono,

1729. Il contratto di piantagione è invalido, come tale:

1.^o quando sia pattuito che il proprietario eseguirà una parte dei lavori di coltivazione;

2.^o quando sia pattuito che il proprietario od il colono contribuiranno con una somma in danaro od altri valori;

3.^o quando il termine del contratto sia troppo breve perchè il colono possa percepire i prodotti della piantagione o coltivazione che è oggetto del contratto;

4.^o quando la parte assegnata al colono è una quantità fissa, determinata per numero, peso o misura.

1730. Nei casi di invalidità enumerati nell'articolo precedente, i rapporti delle parti saranno regolati, secondo i casi, dalle regole stabilite per la locazione d'opera o da quelle relative alla società o alla vendita dei prodotti pendenti.

INDICE

DEL VOLUME PRIMO

LIBRO PRIMO

I tipi storici dell'enfiteusi.

CAPITOLO I.

L'ENFITEUSI IN ROMA.

§ 1.

Concessioni e locazioni di Enti pubblici.

1. Preliminari — 2. La *possessio*, i *trientabula*, l'*ager privatus vectigalisque* delle divisioni græcane, l'*ager provincialis* — 3. La *locatio-conductio*, la *locatio vectigalis*. Esempi — 4. Regole della *locatio vectigalis* — 5. Sui caratteri importanti per l'origine dell'enfiteusi; il lungo termine — 6. L'*actio in rem* del conduttore — 7. Natura giuridica del *vectigal* — 8. L'amministrazione dei grandi domini: l'*ius perpetuum salvo canone*, l'*ius emphyteuticum* — 9. L'origine greca dell'enfiteusi secondo le nuove iscrizioni scoperte pag. 5—38

§ 2.

L'enfiteusi nel Codice giustiniano.

10. Le concessioni dello Stato assumono sempre più forma di contratto fra privati — 11. Importanza del lavoro per l'acquisto della proprietà — 12. La costituzione di Zenone e l'indole del contratto enfiteutico — 13. L'opera di Giustiniano. La devoluzione — 14. La natura giuridica del diritto al canone — 15. La natura giuridica del diritto di enfiteusi — 16. Le *meliorationes* nell'enfiteusi pag. 38—72

§ 3.

L'enfiteusi ecclesiastica.

17. Modificazioni apportate all'enfiteusi dalle Novelle giustiniane—18. Applicazione di esse nella pratica. pag. 73—80

CAPITOLO II.

L'ENFITEUSI NEL DIRITTO COMUNE.

§ 1.

I contratti agrarii nelle carte e negli Statuti medioevali.

19. Analisi delle clausole dei contratti agrarii medioevali e norme degli Statuti—20. Concedenti e concessionarii—21. Durata e sicurezza dei contratti—22. L'alienabilità del fondo enfiteutico; la rinnovazione del contratto; garentie del *dominus*—23. Le migliorazioni—24. La regola dell'accessione romana—25. Il contratto *ad portionem*—26. La prestazione annua e le garentie del concedente—27. L'inadempimento e le sue conseguenze; il favore dell'enfiteuta. pag. 81—111

§ 2.

Il feudo ed il diritto feudale.

28. Importanza del feudo—29. Il contratto feudale: capacità delle parti—30. Diritti e doveri—31. Trasmissione del feudo—32. Ereditarietà—33. I compensi per l'ereditarietà: l'indivisibilità del feudo e le prestazioni nei trapassi—34. Estinzione del contratto—35. Trasformazione del feudo. pag. 111—121

§ 3.

I contratti medioevali e la dottrina.

36. Definizione dell' enfiteusi e degli altri contratti — 37. Il dominio diretto ed utile: importanza di quest' ultimo — 38. Il canone; sua indole e relazione col dominio diretto e col dominio utile — 39. Natura giuridica del canone — 40. Natura giuridica della devoluzione — 41. Affievolimento del diritto di devoluzione — 42. Il patto di migliorare — 43. Il *pactum affrancandi*—44. La *possessio civilis* e *naturalis*; il possesso dei diritti—45. L'influenza del fendo: le *pazioni* — 46. Le rinnovazioni — 47. L'influenza del diritto canonico: la *quasi allodialità*, il *landemio d' ingresso*, la *purgazione della mora* e i *quinquennii*—48. I contratti affini: il censo. pag. 121—171

CAPITOLO III.

L' ENFITEUSI NEL DIRITTO MODERNO.

§ 1.

Il favore degli agricoltori nel diritto europeo.

- 48 bis. I contratti agrarii in Francia—49. In Germania—50. Nell'Alsazia—51. In Olanda—52. In Spagna—53. In Inghilterra e in Irlanda. pag. 172—184

§ 2.

L'enfiteusi nelle riforme.

54. In Toscana—55. Nel Napoletano e nella Sicilia — 56. Nello Stato Pontificio—57. Nel Ducato di Parma e Piacenza—58. Nel Ducato di Modena e nei domini ducali di Massa e Carrara e della Lunigiana Estense—59. Nel Ducato di Mantova e di Milano—60. Nella repubblica di Venezia—61. Nelle repubbliche di Genova e di Lucca — 62. Nel Piemonte — 63. Conclusione pag. 185—265

§ 3.

L'enfiteusi in Francia.

64. L'enfiteusi, il *bail à cens* e il *bail à rente*—65. Le leggi della rivoluzione—
 66. L'enfiteusi e il Codice Napoleone. pag. 265—277

§ 4.

Le leggi francesi ed il Codice Napoleone in Italia.

67. La legislazione francese in Italia—68. Nella Repubblica cisalpina, poi Regno d'Italia—69. Ne' Ducati di Parma, Piacenza e Guastalla—70. In Toscana—71. A Lucca — 72. Nello Stato Pontificio — 73. In Piemonte —
 74. Nel regno delle due Sicilie pag. 277—338

§ 5.

Le leggi e i Codici d'Italia.

75. Nel Piemonte — 76. Nel Lombardo-Veneto — 77. Nello stato di Lucca —
 78. Nel ducato di Modena—79. Nel ducato di Parma—80. In Toscana —
 81. Nello Stato Pontificio—82. Nel Regno delle due Sicilie pag. 339—382

LIBRO SECONDO

L'enfiteusi nel Codice civile italiano.

CAPITOLO I.

STORIA DELLA LEGGE.

83. I decreti italiani di affrancazione ; il decreto per la Toscana—84. La legge
 10 agosto 1862 per la Sicilia — 85. La legge generale di affrancazio-
 ne 24 gennaio 1864 — 86. Il Codice civile — 87. Le disposizioni transi-
 torie pag. 383—411

CAPITOLO II.

CRITICA DELLA LEGGE.

§ 1.

Esame critico dell'enfiteusi secondo il Codice civile italiano.

88. Le varie costruzioni dell'enfiteusi italiana secondo la dottrina — 89. Ragioni contro la costruzione romana — 90. Ragioni contro la costruzione che attribuisce il dominio all'enfiteuta e un diritto reale immobiliare al concedente — 91. Ragioni contro la costruzione che attribuisce il dominio all'enfiteuta e un diritto di credito con garanzia reale nel concedente — 92. Critica del cosiddetto diritto reale immobiliare del concedente — 93. Critica della costruzione romana — 94. Critica della costruzione del doppio dominio — 95. Conclusione pag. 411—432

§ 2.

L'indole economica del contratto d'enfiteusi del Codice civile italiano.

96. Caratteri economici dell'enfiteusi romana: il canone — 97. La disponibilità delle migliorazioni — 98. La perpetuità del contratto — 99. Le censure contro l'enfiteusi — 100. La redimibilità del canone; critica — 101. L'utilità dell'enfiteusi — 102. I contratti succedanei dell'enfiteusi — 103. Il pro e il contra della perpetuità dell'enfiteusi — 104. I rimedii pag. 433—486

§ 3.

La riforma dell'enfiteusi.

105. La reazione contro le leggi abolitrici dell'enfiteusi — 106. La riforma dell'enfiteusi in Italia — 107. Le obiezioni — 108. Proposte di riforme. I due intenti dell'enfiteusi — 109. Il ritorno al divieto assoluto dell'affranco —

110. L'affranco condizionato. Limite di un termine per l'affranco—111. L'affranco condizionato alla miglìorazione del fondo. Il contratto *ad partionem*—112. Partecipazione del concedente all'aumento di rendita—113. Misura del prezzo d'affranco—114. Modo d'affranco—115. La prelazione—116. Indivisibilità del fondo enfiteutico, ed indivisibilità del canone—117. L'affitto a miglìoria e le garentie del conduttore per le miglìorie fatte al fondo—118. L'enfiteusi come istituzione. L'enfiteusi degli Enti morali — 119. I latifondi dei privati pag. 486—544

CAPITOLO III.

LE RECENTI LEGGI SPECIALI SULL'ENFITEUSI

120. Le recenti leggi speciali sull'enfiteusi pag. 545—552

APPENDICI

APPENDICE I al n. 54 — Leggi del sistema livellare toscano — Legge 1° febbraio 1751 di Francesco I pag. 553

APPENDICE II al n. 54—Legge sopra le Manimorte del 2 marzo 1769 . » 557

APPENDICE III al n. 54 — Istruzione per li Notaj in adempimento del § XLI della Legge sopra le Mani morte de' 2 marzo 1769 pag. 567

APPENDICE IV al n. 54—Istruzione ai Magistrati rappresentanti la comunità del Contado Fiorentino, e agli altri corpi rappresentanti i Luoghi pii laicali, compresi nell'istesso contado per la vendita, o allivellazione dei beni stabili di diretto dominio delle medesime Comunità, e luoghi pii laicali del dì 23 maggio 1774. pag. 586

APPENDICE V al n. 54—Istruzioni approvate da S. A. R. con suo Veneratissimo Motuproprio del dì 24 maggio 1783, per le Comunità, ed Amministrazioni dei Luoghi Pii laicali, ed altri Patrimoni Comunitativi, e per i Capi delle Regie, e pubbliche Aziende relativamente alle cessioni, ed Affrancazioni dei Livelli contratti colle dette Aziende in tempi anteriori all'Epoche dei moderni Regolamenti approvati dalla R. A. S. per i nuovi Livelli dei Beni Stabili attenenti alle medesime Aziende pag. 592

APPENDICE VI al n. 54—Motuproprio del 22 ottobre 1785 sui livelli da contrarsi per l'avvenire delle manimorte soggette all'ammortizzazione	<i>pag.</i> 593
APPENDICE I al n. 56—L'enfiteusi nello Stato pontificio.	» 614
APPENDICE al n. 58—Nel Ducato di Modena e nei domini ducali di Massa e Carrara e della Lunigiana Estense	<i>pag.</i> 667
APPENDICE al n. 61—Nelle repubbliche di Genova e di Lucca	» 685
APPENDICE al n. 71—Leggi sulla perpetuazione dei livelli del 1801 per Lucca	<i>pag.</i> 687
APPENDICE I al n. 75—Leggi civili pel Regno di Sardegna emanate da Carlo Felice il 16 gennaio 1827	<i>pag.</i> 693
APPENDICE II al n. 75—Codice Albertino.	» 697
APPENDICE III al n. 75—Legge 13 luglio 1857, n. 2307, sull'affrancamento delle enfiteusi perpetue	<i>pag.</i> 700
APPENDICE al n. 76—Codice austriaco	» 704
APPENDICE al n. 77—Decreto 27 dicembre 1830 di Carlo Ludovico di Borbone	<i>pag.</i> 708
APPENDICE al n. 78—Codice estense	» 711
APPENDICE I al n. 79—Codice Parmense.	» 714
APPENDICE II al n. 79—Relazione Pazzone	» 716
APPENDICE III al n. 79—Decreto sovrano intorno ai titoli delle rendite, censi, livelli dovuti allo Stato del 17 ottobre 1816	<i>pag.</i> 722
APPENDICE IV al n. 79—Decreto col quale sono conceduti in enfiteusi i beni rurali spettanti al Patrimonio dello Stato	<i>pag.</i> 724
APPENDICE I al n. 82—Leggi civili napoletane	» 729
APPENDICE al n. 81—Regolamento Gregoriano	» 732
APPENDICE II al n. 82—Regio Decreto per l'amministrazione dei beni dello Stato	<i>pag.</i> 737

- APPENDICE III al n. 82 — Rescritto su la rinnovazione dei Titoli di rendite per l'art. 2169 Leggi Civili pag. 746
- APPENDICE I al n. 80 — Notificazione » 748
- APPENDICE II al n. 80 — Motu proprio di Leopoldo del 24 aprile 1845 sull'affrancazione dei livelli spettanti al patrimonio regio, ai regi spedali ed altre pubbliche amministrazioni ed alle Comunità, spedali e luoghi pii da essi dipendenti (Bandi da osservarsi nel Granducato di Toscana pubblicati dal 1 gennaio a tutto dicembre 1845. Firenze '54, Notificazione N. XXXI, nella Stamperia granducale) pag. 750
- APPENDICE III al n. 80 — Istruzioni per l'affrancazione e riconduzione dei livelli spettanti per il dominio diretto al Patrimonio Regio, pubblico, e Comunitativo, ancorchè provenienti da mano morta non esente, creati prima dei nuovi Regolamenti, e non per anche ridotti in figura moderna, compilate in ordine all'Articolo IV del Sovrano Motuproprio de' 24 aprile 1845 e approvate da S. A. I. e Reale con Veneratissimo Dispaccio de' 20 Settembre dell'anno medesimo pag. 754
- APPENDICE IV al n. 80 — Codice sessantesimo XLVII » 759
- APPENDICE I al n. 83 — Decreto del R. Governo della Toscana 15 marzo 1860 per l'affrancamento dei canoni enfiteutici e d'altre responsioni spettanti alle manimorte di qualunque specie, esenti e non esenti, ecclesiastiche e laicali pag. 761
- APPENDICE II al n. 83 — R. Decreto 26 giugno 1862, n. 677, che stabilisce le norme per l'affrancamento dei canoni enfiteutici e di altre responsioni attive verso le mani-morte in Toscana pag. 765
- APPENDICE al n. 84 — Legge 10 agosto 1862, n. 743 per la concessione ad enfiteusi perpetua redimibile dei beni, fondi ecclesiastici e demaniali in Sicilia pag. 768
- APPENDICE I al n. 85 — Decreto 9 marzo 1860 del Governatore delle Provincie dell'Emilia, per ottenere il generale affrancamento delle proprietà vincolate a feudi, fidecommessi, maggioraschi ed enfiteusi pag. 775
- APPENDICE II al n. 85 — Decreto del R. Commissario Valerio, che promulga alcune leggi sarde intorno allo svincolo delle enfiteusi pag. 778

- APPENDICE III al n. 85 — Legge 24 gennaio 1864 n. 1636 sull'affrancamento dei canoni enfiteutici, livelli, censi, decime ed altre prestazioni dovute ai Corpi morali pag. 780
- APPENDICE IV al n. 85 — Regio Decreto 31 marzo 1864, n. 1735 contenente disposizioni regolamentari per l'esecuzione della legge 24 gennaio 1864, n. 1626, sull'affrancamento dei canoni enfiteutici ed altre prestazioni dovute a Corpi morali pag. 785
- APPENDICE V al n. 85 — Legge 20 gennaio 1880, n. 5253 (serie 2^a), sull'affrancazione dei canoni, censi ed altre simili prestazioni . . . pag. 790
- APPENDICE VI al n. 85 — Regolamento per la esecuzione della legge 20 gennaio 1880, n. 5253 (serie 2^a), sull'affrancamento o l'alienazione di canoni enfiteutici, livelli, censi, ed altre simili prestazioni dovute al Demanio, al patrimonio da esso amministrato per conto della pubblica istruzione, all'amministrazione del Fondo pel Culto ed al Commissariato per la liquidazione dell'asse ecclesiastico in Roma pag. 794
- APPENDICE I al n. 120 — Legge 2 luglio 1896, n. 268 che proroga i termini per l'affrancamento dei canoni, censi, livelli ed altre prestazioni perpetue; e dispone circa le censuazioni dei beni già ecclesiastici in Sicilia pag. 807
- APPENDICE II al n. 120 — R. Decreto 10 novembre 1907 n. 484 che approva il testo unico delle leggi 2 agosto 1897 n. 382, 28 luglio 1902 n. 392, 14 luglio 1907 n. 562 contenenti i provvedimenti per la Sardegna pag. 809
- APPENDICE III al n. 120 — Regolam. 29 maggio 1898, n. 336 per l'applicazione della legge 2 agosto 1897, n. 382 pel miglioramento agrario della Sardegna pag. 817
- APPENDICE IV al n. 120 — Legge 31 marzo 1904, n. 140 che emana provvedimenti a favore della provincia della Basilicata pag. 819
- APPENDICE V al n. 120 — Regolamento 26 marzo 1905, n. 173 per l'esecuzione della legge 31 marzo 1904, n. 14, portante provvedimenti speciali a favore della provincia di Basilicata pag. 823
- APPENDICE VI al n. 120 — Legge 15 luglio 1907, b. 383 concernente provvedimenti per le provincie meridionali, per la Sicilia e per la Sardegna pag. 824

- APPENDICE VII al n. 120—Regolamento 9 aprile 1908 n. 176 per l'esecuzione del titolo IV della legge 15 luglio 1906, n. 383, contenente disposizioni per favorire l'enfiteusi e la formazione di proprietà coltivatrici pag. 827
- APPENDICE VIII al n. 120—Legge 15 luglio 1906 n. 441 che autorizza gli istituti esercenti il credito fondiario ad acquistare per via di cessione le rendite, le prestazioni e tutti gli oneri, anche commutati, gravanti sui beni immobili pag. 835
- APPENDICE IX al n. 120—Regolamento 8 dicembre 1907 n. 852 per l'esecuzione della legge 11 luglio 1906, n. 441, riguardante la cessione agli istituti di credito fondiario di canoni e di prestazioni gravanti su beni immobili pag. 839
- APPENDICE X al n. 120—Dal codice civile per la Colonia Eritrea . » 849

FINE DEL VOLUME PRIMO.

FT LUG. 1937

INGRESSO	14425
INVENTARIO	19389
BUONO	5089



ISTITUTO DI DIRITTO PRIVATO DELLA UNIVERSITÀ DI PADOVA
--

PUV25 --- 0000 19389

